

DERECHO CIVIL II

CONTRATOS

Apuntes personales. Curso 2015/2016

DESCRIPCIÓN BREVE

En la elaboración de mis apuntes tengo por costumbre emplear la edición más actual de la bibliografía recomendada en las guías de estudio y de las disposiciones normativas vigentes. Pero, ¿por qué no estudio por los libros? Porque en los años que llevo estudiando por la UNED, salvando algunos libros de los recomendados que son verdaderamente buenos, una gran mayoría no está a la altura de lo que se espera por el precio que se paga por ellos, entre otras cosas por la falta de una narración expositora clara, interminables divagaciones a los efectos de aumentar el número de páginas, numerosas erratas gramaticales, ortográficas e incluso en las citas jurídicas, etc. Incluso, en ocasiones, parece como si existiera un interés subyacente en publicar cuantas más reediciones del libro mejor, aunque solo se modifique un 1% del mismo (vicisitud esta que con una fe de erratas quedaría solventada).

Por esos motivos estudio por mis propios apuntes. Intento que sean lo más claros, resumidos y correctos posible sin obviar nada importante que pudiera ser objeto de examen. No obstante, como toda interpretación subjetiva, tanto en estos como en cualesquiera otros, puede conllevar la exclusión desafortunada de materia de examen. ¡Es el riesgo de estudiar por apuntes!

Finalmente, el uso de la licencia Creative Commons anteriormente expuesta tiene una sencilla razón de existencia: poder seguirle la pista a mis apuntes. ¿Por qué? Porque, personalmente, entiendo que en Derecho, como en muchos otros estudios, no basta con adquirir unos conocimientos para aprobar una asignatura y pasar página, sino que hay que estar actualizando los conocimientos constantemente. Así, tener conocimiento de reediciones posteriores que se hagan de los mismos, me permite seguir beneficiándome en el futuro del trabajo y del esfuerzo que un día puse desinteresadamente a disposición de todo el que estuviera interesado.

¡Ánimo, sé constante y suerte en los exámenes!

PREGUNTAS FRECUENTES

Si encuentro una errata en los apuntes, ¿dónde puedo comunicarlo?

En https://www.facebook.com/ApuntesMD

Gracias.

Si sale una edición más reciente de la bibliografía básica recomendada o, con el cambio de curso, han modificado la relación de epígrafes objeto de examen, ¿puedo actualizarlos o completarlos?

Claro que sí.

No olvides compartirlos en https://www.facebook.com/ApuntesMD para que todos tengamos la versión más reciente. Todos salimos ganando.

Me he descargado estos apuntes de alguna de las plataformas existentes en la red en las que los estudiantes comparten sus apuntes. Pero tienen publicidad y a mí me gustaría tener los apuntes limpios. ¿Puedo obtener una copia en los que no haya publicidad?

Por supuesto que sí.

En el siguiente https://mega.nz/#F!ZkYw1LQZ!fLdHR1hyr5e0Z0MmibEhAA puedes descargártelos totalmente libres de publicidad.

Me han resultado útiles los apuntes. ¿Puedo agradecerlo de alguna manera?

Claro.

Deja un comentario en la página https://www.facebook.com/ApuntesMD

Siempre sienta bien recibir un cumplido.



BLOQUE 1

LOS CONTRATOS EN GENERAL: ELEMENTOS Y FORMA

Capítulo 1. El contrato. Epígrafes:

- 1. El concepto de contrato.
    - 1.1. Desenvolvimiento histórico de la idea de contrato.
    - 1.2. El contrato como medio de intercambio de bienes y servicios.
    - 1.3. La patrimonialidad de la relación contractual.
- 2. Autonomía privada y fuerza vinculante de los contratos.
    - 2.1. Libertad de iniciativa económica privada y autonomía privada.
    - 2.2. Ámbito propio de la autonomía privada.
    - 2.3. Autonomía privada y fuerza vinculante de los contratos.
- 3. Las clasificaciones de los contratos.
    - 3.1. Cuadro sinóptico sobre la clasificación de los contratos.
    - 3.2. Contratos consensuales, reales y formales.
    - 3.3. Contratos gratuitos y contratos onerosos.
    - 3.4. Contratos típicos y atípicos.
    - 3.5. Contratos instantáneos, duraderos y de ejecución periódica.
    - 3.6. Contratos bilaterales y unilaterales.

Capítulo 2. Los elementos del contrato. Epígrafes:

- 1. Los elementos del contrato.
    - 1.1. Elementos esenciales y elementos accidentales del contrato.
    - 1.2. Los denominados elementos naturales del contrato.
- 2. La capacidad contractual.
    - 2.1. La capacidad para contratar con anterioridad a la Ley Orgánica 1/1996.
    - 2.2. La reforma del artículo 1263 por la LO de Protección del Menor.
    - 2.3. La reforma del artículo 1263 por la Ley 26/2015, sobre protección de la infancia y la adolescencia.
    - 2.4. Las prohibiciones de contratar.
    - 2.5. El autocontrato.
- 3. La libre formación del consentimiento y los vicios de la voluntad.
    - 3.1. En general.
    - 3.2. El error como vicio del consentimiento.
    - 3.3. La violencia.
    - 3.4. La intimidación.
    - 3.5. Régimen común de la violencia y la intimidación.
    - 3.6. El dolo.
- 4. El objeto del contrato.
    - 4.1. Planteamiento del tema.



- 4.2. Requisitos del objeto del contrato.

- 5. La causa del contrato.
  - 5.1. El artículo 1274 del CC y la causa en sentido objetivo.
  - 5.2. La causa atípica.
  - 5.3. Causa y motivos: la irrelevancia de los motivos.
  - 5.4. La causa ilícita del artículo 1275: los motivos ilícitos y la causa en sentido subjetivo.
  - 5.5. Contratos causales y contratos abstractos.

Capítulo 3. La forma del contrato. Epígrafes:

- 1. El consentimiento contractual y la forma del contrato.
- 2. El principio de libertad de forma.
  - 2.1. Contratos verbales y contratos escritos.
  - 2.2. Documentos públicos y documentos privados.
- 3. La forma complementaria o *ad probationem*.
  - 3.1. La constancia en documento público requerida por el artículo 1280.1 CC.
  - 3.2. La forma escrita del artículo 1280.2 CC.
  - 3.3. El significado propio del artículo 1279.
- 4. La primacía del consentimiento.
  - 4.1. La forma solemne o sustancial como excepción.
  - 4.2. La categoría de los contratos formales.
  - 4.3. Los contratos consensuales como regla y el papel marginal de los contratos reales.
- 5. La documentación del contrato.



CAPÍTULO 1

EL CONTRATO

1. EL CONCEPTO DE CONTRATO

1.1. DESENVOLVIMIENTO HISTÓRICO DE LA IDEA DE CONTRATO

Idea de contrato: pacto que, mediante la prestación del consentimiento, vincula a dos o más personas respecto de una determinada conducta de carácter patrimonial, art. 1254 CC: *"El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio"*. Por ello, se le considera **fuente de obligaciones**, pues genera derechos y obligaciones respecto de las partes, vinculadas a la realización de su promesa por haber prestado su consentimiento, art. 1089 CC: *"Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasi contratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia"*.

En Derecho romano, el contrato se caracteriza por estar sometido a excesivos formalismos y la entrega de la cosa, sin las que el mismo era declarado nulo.

El contrato contemporáneo es tributario de otros impulsos posteriores al sistema justinianeo:

- En la época del *ius commune*¸ por influencia de los canonistas, determinadas reglas morales de general aceptación son incorporadas a las legislaciones de la mayor parte de los territorios europeos. Entre otras: la idea de actuación de buena fe y el principio de la palabra dada (*pacta sunt servanda*).
- Durante el medievo, por influencia del Derecho mercantil, se flexibiliza el Derecho romano heredado para ampliar el ámbito de actuación de los mercaderes. Así, actuando de forma corporativa y consolidada una jurisdicción propia, se generaliza la idea de que el consentimiento mutuo constituye la esencia del contrato.
- En el tránsito a la Edad Moderna, se considera la voluntad individual como criterio decisivo en las diversas facetas de la actividad humana. Así, el contrato es manifestación del consentimiento. Idea que recibe el *Code Napoleón* y el resto de Códigos Civiles.

1.2. EL CONTRATO COMO MEDIO DE INTERCAMBIO DE BIENES Y SERVICIOS

No todo intercambio de bienes y servicios es un contrato. No obstante, la mayor parte de los mismos constituye la base de lo que los juristas denominan contrato, entendido éste como el acuerdo de realizar un determinado intercambio de un bien o servicio cualquiera por otro bien o servicio.

1.3. LA PATRIMONIALIDAD DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL

Un contrato es fundamentalmente fundamentalmente una operación económica consistente en un intercambio de bienes o de servicios.

Desde el punto de vista jurídico, todo contrato debe tener por objeto prestaciones susceptibles de valoración económica. Dicho requisito de patrimonialidad debe estar presente en todo acuerdo contractual.



2. AUTONOMÍA PRIVADA Y FUERZA VINCULANTE

2.1. LIBERTAD DE INICIATIVA ECONÓMICA PRIVADA Y AUTONOMÍA PRIVADA

La libertad de iniciativa económica privada está reconocida incluso constitucionalmente (art. 38 CE: "*Se reconoce la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado. Los poderes públicos garantizan y protegen su ejercicio y la defensa de la productividad, de acuerdo con las exigencias de la economía general y, en su caso, de la planificación*".

Autonomía significa darse a sí mismo la norma. Nuestro ordenamiento jurídico (OJ) reconoce a los particulares un amplio poder de autorregulación de sus relaciones patrimoniales.

2.2. ÁMBITO PROPIO DE LA AUTONOMÍA PRIVADA

La autonomía privada tiene que contemplarse dentro del ordenamiento jurídico, no pudiendo atentar contra las normas de carácter imperativo dimanantes del orden público, la moral y la buena fe.

- Art. 1255 CC: *"Los contratos pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público"*.
- Art. 1258 CC: *"Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley"*.

Así, cabe distinguir entre:

- Normas de carácter dispositivo, que son sustituibles por las partes.
- Normas de carácter imperativo (*ius cogens*), que priman sobre la autonomía privada.

Pero el contrato no sólo es un acuerdo de voluntades, sino que debe de estar presente el requisito de patrimonialidad, ya descrito.

2.3. AUTONOMÍA PRIVADA Y FUERZA VINCULANTE DE LOS CONTRATOS

La consagración de la autonomía privada se encuentra en el art. 1255 CC, ya citado.

El OJ dota al contrato de un significado y alcance que pueden ser distintos a los establecidos por las partes en el mismo. La voluntad de las partes no es todopoderosa. Así, el OJ se erige como fundamento último de la relevancia de la voluntad de las partes, otorgando al contrato una fuerza vinculante y unas posibilidades de actuación de las que podría carecer técnicamente hablando, como ocurría en Derecho romano.

La fuerza vinculante viene descrita en el art. 1091 CC: *"Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos"*, fundamentándose así la eficacia obligatoria de la autonomía privada.

3. LAS CLASIFICACIONES DE LOS CONTRATOS



3.1. CUADRO SINÓPTICO SOBRE LA CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

En la columna de la izquierda está el criterio utilizado como elemento distintivo. En la del centro, su específica operatividad en cada una de las categorías contractuales consideradas. En la de la derecha, dichas categorías se expresan en mayúsculas.

Elemento determinante en el proceso formativo	Consentimiento	CONSENSUALES
	Entrega de la cosa	REALES
	Forma solemne	FORMALES
Finalidad perseguida	Liberalidad o altruismo	GRATUITOS
	Intercambio económico recíproco y equivalente	ONEROSOS
Regulación del tipo contractual por el Derecho positivo	Sí	TÍPICOS
	No	ATÍPICOS
Momento o período	Único	INSTANTÁNEOS
	Continuado no periódico	DURADEROS
	Periódico	DE EJECUCIÓN PERIÓDICA
Nacimiento de obligaciones a cumplir por:	Una sola parte	UNILATERALES
	Ambas partes	BILATERALES

3.2. CONTRATOS CONSENSUALES, REALES Y FORMALES

Contratos consensuales, aquellos generados por el mero consentimiento de las partes; arts. 1254 y 1258 CC, ya citados.

Contratos reales, aquellos cuya perfección requiere, además del consentimiento, la entrega de una cosa. Se trata de los siguientes:

- Préstamos. Art. 1740 CC: *"Por el contrato de préstamo, una de las partes entrega a la otra, o alguna cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva, en cuyo caso se llama comodato, o dinero y otra cosa fungible, con condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad, en cuyo caso conserva simplemente el nombre de préstamo. El comodato es esencialmente gratuito. El simple préstamo puede ser gratuito o con pacto de pagar interés"*.
- Depósito. Art. 1758 CC: *"Se constituye el depósito desde que uno recibe la cosa ajena con la obligación de guardarla y de restituirla"*.
- Prenda. Art. 1863 CC: *"Además de los requisitos exigidos en el artículo 1857, se necesita, para constituir el contrato de prenda, que se ponga en posesión de ésta al acreedor, o a un tercero de común acuerdo"*.

Contratos formales, aquellos en los que la forma es elemento esencial del mismo. Sin forma solemne, siendo ésta requerida, no se entiende el contrato por perfeccionado.

3.3. CONTRATOS GRATUITOS Y CONTRATOS ONEROSOS

Contrato gratuito o lucrativo, cuando una de las partes contratantes se enriquece u obtiene un beneficio a consecuencia del contrato, sin asumir carga o contraprestación alguna. Entre ellos: la donación, el mandato, el préstamo y el depósito.



Contrato oneroso, cuando se trata de conseguir algo mediante la transferencia a la otra parte de un valor equivalente que será objeto de una valoración subjetiva por parte de los contratantes y que se llevará a cabo con absoluto alejamiento del valor de merado u objetivo de la prestación contractual. A su vez, se distingue:

- **Contrato conmutativo**, aquél en el que la relación de equivalencia entre las prestaciones de las partes suele quedar fijada, de antemano y de forma cierta y segura, al celebrar el contrato. Es el carácter de la mayor parte de los contratos onerosos.
- **Contrato aleatorio**, aquél en el que la ejecución de alguna de las prestaciones, o su concreta cuantía, depende de un acontecimiento incierto.

3.4. CONTRATOS TÍPICOS Y ATÍPICOS

Contratos típicos, aquellos que están legalmente contemplados y a los que el Derecho objetivo proporciona una regulación de carácter general. Dicha regulación objetiva se limita a ofrecer el marco básico del contrato de que se trate, mediante escasas normas de carácter imperativo, al tiempo que ofrece la posibilidad a los particulares de modificar el resto de la disciplina legal de carácter dispositivo. En caso de que las partes, por comodidad o impericia, dejaran sin regular algún extremo, se aplicará dicha disciplina legal de modo supletorio.

Contratos atípicos, aquellos que, aun careciendo de reconocimiento legal y de regulación positiva, reúnen los requisitos esenciales de la genérica figura contractual (arts. 1261 y concordantes CC; 1261 CC: *"No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 1) Consentimiento de los contratantes; 2) Objeto cierto que sea materia del contrato; 3) Causa de la obligación que se establezca"*).

Son admitidos por la jurisprudencia en virtud del art. 1255 CC (ya citado). Pero la celebración de un contrato atípico supone estructurar un modelo contractual que, en concreto, no cuenta con una regulación supletoria *ad hoc* y es conveniente perfilar muy cuidadosamente las reglas o cláusulas contractuales para evitar imprevisiones en la ejecución efectiva del contrato.

3.5. CONTRATOS INSTANTÁNEOS, DURADEROS Y DE EJECUCIÓN PERIÓDICA

Contratos instantáneos, aquellos cuya completa ejecución se realiza en un acto temporal único o en un breve lapso temporal.

Contratos duraderos, aquellos que conllevan cierta continuidad temporal en su vigencia y ejecución, estableciendo un vínculo entre las partes contratantes, que se prolonga durante un determinado plazo temporal. Durante el mismo, las partes deberán llevar a cabo la ejecución de las prestaciones pactadas.

Contratos de ejecución periódica, aquellos en los que al menos una de las partes deba realizar alguna o algunas prestaciones con una determinada regularidad temporal.

3.6. CONTRATOS BILATERALES Y UNILATERALES

El contrato se caracteriza porque en todo caso debe existir, al menos, dos partes. No obstante, atendiendo a si las obligaciones se generan solo para una parte o para ambas, podemos distinguir entre:



- **Contratos bilaterales o sinalagmáticos**, aquellos que generan obligaciones para ambas partes, de forma recíproca.
  - Todos los contratos bilaterales son simultáneamente onerosos.
- **Contratos unilaterales**, aquellos que generan obligaciones para una sola de las partes contratantes. En estos, no es aplicable la facultad resolutoria por incumplimiento como causa de ineficacia del contrato, prevista en el art. 1124 CC: *"La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe…"*.
  - Pueden existir contratos unilaterales que sean onerosos, como el préstamo con interés.



CAPÍTULO 2

LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO

1. LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO

1.1. ELEMENTOS ESENCIALES Y ELEMENTOS ACCIDENTALES DEL CONTRATO

Elementos esenciales del contrato, aquellos que determinan la existencia de un contrato válido. Vienen descritos en el art. 1261 CC: *"No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:*

1. *Consentimiento de los contratantes.*
2. *Objeto cierto que sea materia del contrato.*
3. *Causa de la obligación que se establezca"*.

No obstante, cabe matizar también que:

- En los contratos formales o solemnes, la forma es un requisito estructural de los mismos.
- En los contratos reales, de igual forma, la entrega de la cosa pactada se vuelve esencial.

Elementos accidentales del contrato, aquellos que pueden estar presentes por voluntad de las partes, siendo dicha presencia no esencial ni determinante para la existencia válida del contrato. Tales elementos son:

- La condición.
- El término.
- El modo.

Cabe destacar que, si real y concretamente, tales elementos accidentales se incorporan al contrato por la voluntad de las partes, éstos acaban por convertirse en requisitos determinantes de la eficacia del contrato, pese a que éste sea válido y eficaz desde el momento en que concurran el consentimiento, el objeto y la causa.

1.2. LOS DENOMINADOS ELEMENTOS NATURALES DEL CONTRATO

Los elementos naturales del contrato, aquellas características que la regulación legal de algunos contratos considera implícitas en los mismos si las partes no disponen lo contrario. Es decir, son consecuencias que se derivan de la propia naturaleza del contrato en cuestión. Esta categoría ha sido abandonada por la doctrina actual.

2. LA CAPACIDAD CONTRACTUAL

La manifestación del consentimiento de cada una de las partes puede darse de diferentes maneras, pero requiere en todo caso que el consentimiento se haya formado libre y conscientemente y, además, por persona que tenga capacidad de obrar (capacidad contractual).

2.1. LA CAPACIDAD PARA CONTRATAR CON ANTERIORIDAD A LA LEY ORGÁNICA 1/1996



La ley ha de negar capacidad para contratar a quienes no tienen capacidad de obrar por considerarles inhabilitados para la autorregulación de sus intereses.

El art. 1263 CC anterior a la LO 1/1996, disponía que no podían prestar consentimiento:

- **El menor no emancipado**, el OJ trata de proteger al menor declarando inválidos los contratos que, de hecho, pueda realizar, ante una eventualidad de que la contraparte abuse o se prevalga en la inexperiencia o ingenuidad del menor, haciéndole celebrar transacciones patrimoniales que le resulten desfavorables. Por ello, el contrato celebrado por el menor no es radicalmente nulo, sino sólo anulable, al tiempo que veta el CC la posibilidad de que la contraparte mayor de edad pueda impugnarlo o instar su anulación (art. 1302 CC: *"Pueden ejercitar la acción de nulidad de los contratos los obligados principal o subsidiariamente en virtud de ellos. Las personas capaces no podrán, sin embargo, alegar la incapacidad de aquellos con quienes contrataron; ni los que causaron la intimidación o violencia, o emplearon el dolo o produjeron el error, podrán fundar su acción en estos vicios del contrato"*.
- **Los locos o dementes y los sordomudos que no sepan escribir**, personas incursas en causa de incapacitación (art. 200 CC: *"Son causas de incapacitación las enfermedades o deficiencias persistentes de carácter físico o psíquico que impidan a la persona gobernarse por sí misma"*). No obstante, interpretando de forma extensiva dicho precepto, cabe afirmar que será inválido el contrato celebrado por toda persona que, en el momento de prestar consentimiento contractual, se encuentre en situación de incapacidad natural para entender y querer celebrar un contrato.

2.2. LA REFORMA DEL ARTÍCULO 1263 POR LA LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DEL MENOR

La LO 1/1996, de 15 de enero, Ley de Protección Jurídica del Menor, reformó el tratamiento dispensado por el CC.

El apartado segundo fue modificado de tal forma: no podrá prestar consentimiento… los incapacitados. Así, cabe seguir defendiendo que la incapacidad natural genera un contrato inválido por falta de verdadero consentimiento.

Sin embargo, aunque el precepto reformado inhabilita a los incapacitados, de forma general, para emitir consentimiento contractual, la aplicación de las normas generales sobre incapacitación y el carácter gradual de su alcance deben primar sobre el tenor literal de dicho art. 1263.2.

2.3. LA REFORMA DEL ARTÍCULO 1263 POR LA LEY 26/2015, SOBRE PROTECCIÓN DE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

La reforma del CC por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, da nueva redacción a los arts. 1263 y 1264.

- Art. 1263 CC: *"No pueden prestar consentimiento:*
    1. *Los menores no emancipados, salvo en aquellos contratos que las leyes les permitan realizar por sí mismos o con asistencia de sus representantes, y los relativos a bienes y servicios de la vida corriente propios de su edad de conformidad con los usos sociales.*
    2. *Los que tienen su capacidad modificada judicialmente, en los términos señalados por la resolución judicial"*.



- Art. 1264 CC: *"Lo previsto en el artículo anterior se entiende sin perjuicio de las prohibiciones legales o de los requisitos especiales de capacidad que las leyes puedan establecer"*.

Así resulta que la capacidad de obrar por sí mismos puede adaptarse a la situación y circunstancias concretas de los grupos de personas contempladas en el precepto.

2.4. LAS PROHIBICIONES DE CONTRATAR

Las leyes prohíben a algunas personas la celebración de ciertos contratos, pese a gozar de la capacidad general de obrar. Se habla de **prohibiciones de contratar** cuando la capacidad contractual de los posibles contratantes se ve restringida por una prohibición expresa respecto de un determinado contrato.

Dichas prohibiciones se basan en razones de orden público económico y tratan de evitar que ciertos grupos de personas se prevalgan de la función que socialmente desempeñan, obteniendo un enriquecimiento injusto a costa de otra persona que se encuentra en una situación dependiente o subordinada.

Las mismas tienen carácter particular y concreto. Son de interpretación restrictiva, y el mandato legal que las dicte no puede generalizarse ni aplicarse por vía de analogía a otros supuestos no contemplados legalmente (STS 07/12/1983).

Los supuestos tradicionales se encuentran en el art. 1459 y art. 221 CC:

2.5. EL AUTOCONTRATO

Supuestos en que una sola persona asume las posiciones contractuales contrapuestas por contar con poderes representativos de otra persona, sea natural o jurídica, o bien por tener capacidad decisoria sobre dos patrimonios separados.

En Derecho español no existe una regulación general de la figura. Sin embargo sí existen algunos preceptos en los que se evidencia la prohibición de celebrar actos jurídicos por los representantes cuando dicha celebración suponga un conflicto de intereses con sus respectivos representados.

- Art. 1459 CC, en sus dos primeros números, prohíbe comprar a tutores y mandatarios bienes de sus representados.
- Art. 163 CC, exige que cuando los progenitores de hijos no emancipados tengan intereses contrapuestos a éstos, se nombre judicialmente un defensor de los intereses del menor.
- Art. 244.4 CC, prohíbe ser tutores a quienes tuvieren importantes conflictos de intereses con el menor incapacitado.
- Art. 267 CC, prohíbe al comisionista comprar para sí mismo o para otro lo que se le haya mandado vender, ni venderá lo que se le haya encargado comprar sin licencia del comitente.

Conclusión: el autocontrato no es admisible en Derecho español y que debe ser considerado como anulable en los supuestos de representación voluntaria y nulo de pleno derecho en las hipótesis de representación legal. Presunción asentada en que realmente exista un conflicto de intereses en la actuación de la persona que da vida al autocontrato, por ello, es jurisprudencia del TS que hay que atender a si existe o no conflicto de intereses para discernir si el contrato deviene nulo o no.



3. LA LIBRE FORMACIÓN DEL CONSENTIMIENTO Y LOS VICIOS DE LA VOLUNTAD

3.1. EN GENERAL

El OJ vela porque el consentimiento contractual se preste de forma libre y consciente. Por ello, cuando éste ha sido fruto del error, de la coacción o del engaño, declara viciado el contrato y permite que sea anulado por el contratante que lo ha sufrido.

Art. 1265 CC: *"Será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo"*.

3.2. EL ERROR COMO VICIO DEL CONSENTIMIENTO

El CC no ofrece una definición del error en cuanto vicio del consentimiento. Art. 1266 CC: *"Para que el error invalide el consentimiento, deberá recaer sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo. El error sobre la persona solo invalidará el contrato cuando la consideración a ella hubiere sido la causa principal del mismo. El simple error de cuenta sólo dará lugar a su corrección"*.

Dicho artículo regula los requisitos fundamentales para que el error sea relevante o no con vistas a privar de eficacia al contrato celebrado.

La jurisprudencia es rigurosa en la acreditación y prueba de tales requisitos para evitar alegaciones pueriles:

- El reconocimiento del error sustancial con trascendencia anulatoria del negocio tiene un sentido excepcional muy acusado (STS 14/06/1943).
- La trascendencia invalidante del error requiere una prueba plena que, además, como cuestión de hecho, queda reservada a los Jueces de instancia.

3.2.1. Requisitos del error como causa de anulabilidad del contrato.

El error puede recaer sobre datos objetivos del acuerdo contractual (**error sustancial o esencial**) cuanto respecto de la otra parte contratante (**error sobre la persona**).

- El error sustancia o esencial debe recaer sobre la sustancia de la cosa objeto de contrato o condiciones de la cosa que hubiesen dado motivo a celebrarlo; por lo que es un error de carácter objetivo.
- El error sobre la persona con que se contrata, el parámetro sustancia de la cosa se sustituye por la identidad personal propiamente dicha o por concretas cualidades personales de la otra parte contratante. Dicho error puede tener eficacia invalidante en relación con todo tipo de contratos siempre que la consideración de la otra parte contratante haya sido erróneamente valorada de forma excusable y esencial. Sin embargo, en la práctica, su ámbito de aplicación es limitadísimo fuera de los contrato *intuitu personae*.
- El error debe ser excusable, es decir, el contratante que incurre en yerro debe acreditar haber ejercitado una diligencia normal en el conocimiento de los extremos propios del objeto del contrato y que, pese a ello, no ha logrado superar la falsa representación mental en que ha incurrido. La jurisprudencia recurre a la idea de que el error no sea imputable a quien lo padece (STS 23/07/2001).



- Debe existir un nexo de causalidad entre el error sufrido y la celebración del contrato, de tal forma que si no hubiese existido error, no se habría celebrado el contrato.

3.2.2. Error de hecho y de derecho

El error es una **cuestión de hecho** que recae sobre circunstancias de la cosa objeto o sobre cualidades de la persona.

Error de derecho: La génesis del error se debe a la ignorancia o interpretación equivocada de una norma jurídica que induzca a cualquiera de las partes a emitir una declaración de voluntad que no habría realizado de haber tenido un conocimiento preciso de las normas jurídicas aplicables al acuerdo contractual de que se trate.

Así, el contratante que incurre en error de derecho no pretende eludir la aplicación de las leyes, sino que arguye haber manifestado un consentimiento que hubiera sido otro distinto de haber conocido las normas exactamente aplicables.

No obstante, la admisibilidad del mismo es extraordinariamente delicada, art. 6.1 CC: *"La ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento. El error de derecho producirá únicamente aquellos efectos que las leyes determinen"*, ya que su generalización determinaría la inutilidad de la integración del contrato y la inserción automática de cláusulas en los casos de nulidad parcial del contrato.

3.2.3. Otros supuestos de error

Error en los motivos. La falsa representación mental no recae sobre el contenido sustancial o sobre extremos esenciales del objeto del contrato, sino sobre los móviles subjetivos que llevan a una de las partes a contratar. Lo decisivo para la existencia y eficacia del negocio jurídico es que lo declarado se ajuste realmente a lo querido, sin que los motivos que hayan decidido a las partes a celebrar el acto puedan ejercer influencia alguna, por regla general, sobre la validez de éste (STS 12/02/1979).

Error de cuenta o error de cálculo. Se refiere a errores de carácter material o de cuantificación. No puede calificarse como tales el que no consiste en un error de cálculo u operación aritmética, sino en la inexactitud de los factores, que dan lugar a un **error de concepto** (STS 26/02/1963).

3.3. LA VIOLENCIA

Art. 1267.1 CC: *"Hay violencia cuando para arrancar el consentimiento se emplea una fuerza irresistible"*. Dicha fuerza irresistible puede ser tanto física como psíquica, por la que el violentador sustituye la voluntad del contratante por la suya propia.

3.4. LA INTIMIDACIÓN

3.4.1. Noción general y requisitos

Art. 1267.2 CC: *"Hay intimidación cuando se inspira a uno de los contratantes el temor racional y fundado de sufrir un mal inminente y grave en su persona o bienes, o en la persona o bienes de su cónyuge, descendientes o ascendientes"*.



- Debe existir un nexo de causalidad entre el temor fundado y el consentimiento prestado (STS 08/11/2007). Art. 1267.3 CC: *"Para calificar la intimidación debe atenderse a la edad y a la condición de la persona"*.
- La amenaza debe consistir en el anuncio de un mal inminente y grave. Requiere el CC que dicho mal anunciado recaiga directamente sobre el contratante o sobre sus familiares más cercanos, si bien, puede ser interpretado extensivamente y considerar incluso aquellas personas de importancia para el contratante.
- La amenaza ha de ser injusta y extravagante al Derecho.

3.4.2. El temor reverencial

Art. 1267.4 CC: *"El temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto no anulará el contrato"*.

3.5. RÉGIMEN COMÚN DE LA VIOLENCIA Y LA INTIMIDACIÓN

El art. 1268 CC dispone la misma consecuencia para ambos vicios de la voluntad: *"La violencia o intimidación anularán la obligación, aunque se hayan empleado por un tercero que no intervenga en el contrato"*.

3.6. EL DOLO

3.6.1. Noción y requisitos

El dolo, como vicio del consentimiento, consiste en inducir a otro a celebrar un contrato que finalmente celebra y que, por tanto, incurre en error. Como dicho error ha sido provocado por la otra parte, el OJ considera al dolo como un supuesto específico de vicio del consentimiento.

Art. 1269 CC: *"Hay dolo cuando, con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho"*.

Para que el dolo sea causa de anulabilidad del contrato hay que estar a lo dispuesto en el art. 1270 CC: *"Para que el dolo produzca la nulidad de los contratos, deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes. El dolo incidental sólo obliga al que lo empleó a indemnizar daños y perjuicios"*. Así:

- El dolo bueno (*dolus bonus*), que consiste en cantar las excelencias del bien o servicio, no se considera como dolo propiamente dicho.
- El dolo debe ser determinante o causante, sin cuya existencia la parte que lo sufre no hubiera contratado. Así, el dolo incidental no tendrá consecuencias anulatorias, sino sólo indemnizatorias.
- El dolo incidental se define como aquella conducta engañosa que lleva a quien, libre y conscientemente, está decidido a contratar, a aceptar unas condiciones desfavorables o perjudiciales que no hubiera aceptado de no intervenir dicho dolo.
- Que el dolo no haya sido empleado por las dos partes, ya que el mismo se compensa (STS 22/01/1988).

3.6.2. El dolo omisivo

La conducta engañosa puede llevarse a cabo tanto de forma activa como omisiva. Actuar mediante medias palabras o con reticencia atenta contra el principio de buena fe, que debe operar en el ejercicio de cualquier derecho.



Así, el dolo como vicio del consentimiento contractual es comprensivo no sólo de la insidia directa e inductora de la conducta errónea del otro contratante, sino también de la reticencia dolosa del que calla o no advierte debidamente a la otra parte, aprovechándose de ello (STS 21/07/1993).

3.6.3. El dolo del tercero

No es lícito que uno de los contratantes se aproveche del engaño en que el tercero ha hecho incurrir a la contraparte. Por lo tanto, ha de propugnarse la anulación del contrato cuando aquél conoce la actuación insidiosa del tercero, aunque no haya conspirado con él.

No obstante, la jurisprudencia parece inclinarse hacia una interpretación excesivamente literal y rigorista del art. 1269, privando de trascendencia anulatoria al dolo del tercero, incluso en los supuestos en que una de las partes contratantes conozca la situación y, por tanto, se aproveche de ella en detrimento de los intereses dela otra parte (STS 08/03/1929).

4. EL OBJETO DEL CONTRATO

4.1. PLANTEAMIENTO DEL TEMA

Se entiende por objeto los bienes o servicios que son contemplados en el intercambio que subyace en todo contrato.

El término cosa no puede entenderse en sentido puramente material, sino que también los derechos, en cuanto bienes muebles o inmuebles, son cosas, por ser susceptibles de apropiación (arts. 334.10, 336 y 333 CC).

El término servicio ha de entenderse tanto en sentido activo (hacer algo) como en sentido pasivo (no hacer), ambas conductas susceptibles de valoración patrimonial por las partes.

El objeto social requerido por los arts. 1666 y 1683 CC se refiere a la actividad que en el futuro va a desarrollar la sociedad. Dicho objeto social, por tanto, poco tiene que ver con el objeto del contrato constituyente de la sociedad, que viene representado por las aportaciones de los socios, y éstas, conforme al art. 1665 CC, encajan en el objeto del contrato, ya sean como cosas, ya como servicios.

4.2. REQUISITOS DEL OBJETO DEL CONTRATO

Los requisitos del contrato son tres: licitud, posibilidad y determinación.

4.2.1. Licitud

Art. 1271 CC: *"Pueden ser objeto del contrato todas las **cosas** que no estén fuera del comercio de los hombres, aun las futuras. Sobre la herencia futura no se podrá, sin embargo, celebrar otros contratos que aquéllos cuyo objeto sea practicar entre vivos la división de un caudal y otras disposiciones particionales, conforme a lo dispuesto en el art. 1056. Pueden ser igualmente objeto del contrato todos los **servicios** que no sean contrarios a las leyes o a las buenas costumbres"*.

4.2.2. Posibilidad



Art. 1272 CC: *"No podrán ser objeto del contrato las cosas o servicios imposibles"*. Dicha posibilidad se refiere a la posibilidad física de entregar la cosa o ejecutar el servicio.

4.2.3. Determinación o determinabilidad

Art. 1273 CC: *"El objeto de todo contrato debe ser una cosa determinada en cuanto a su especie. La indeterminación de la cantidad no será obstáculo para la existencia del contrato, siempre que sea posible determinarla sin necesidad de nuevo convenio entre los contratantes"*.

5. LA CAUSA DEL CONTRATO

5.1. EL ARTÍCULO 1274 CC Y LA CAUSA EN SENTIDO OBJETIVO

Art. 1274 CC: *"En los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia, la mera liberalidad del bienhechor"*. Así, distingue entre:

- **Contratos onerosos**. Por existir entrecruzamiento de prestaciones, la causa es la prestación o promesa por cada una de las partes. Por lo tanto, hay que cohonestarlas para obtener la causa global del contrato, concluyendo que, la causa del contrato la constituye el intercambio de prestaciones subyacente en el contrato. Ésta se identifica objetivamente con la función socioeconómica que desempeña el tipo contractual:
  - Intercambio de cosa por precio en la compraventa.
  - Intercambio de cosa por cosa en la permuta.
  - Cesión temporal de vivienda a cambio de la renta en el arrendamiento. Etc.
- **Contratos gratuitos**. En los que la causa es la mera liberalidad del bienhechor.

5.2. LA CAUSA ATÍPICA

Es la causa propia de los contratos atípicos.

Dado que la función socioeconómica de los contratos atípicos es objeto de libre creación por las partes, la determinación de la causa atípica habrá de llevarse a cabo caso por caso.

5.3. CAUSA Y MOTIVOS: LA IRRELEVANCIA DE LOS MOTIVOS

Objetivar la causa, desligándola de la causa de cada uno de los contratantes, persigue dos finalidades:

- Rastrear la causa del contrato en su conjunto.
- Independizar la causa contractual de los motivos, móviles o caprichos de las partes. Ya que, la existencia y validez del contrato no pueden quedar supeditadas a móviles o razones de carácter subjetivo que, por principio, son intrascendentes para el Derecho.

5.4. LA CAUSA ILÍCITA DEL ARTÍCULO 1275: LOS MOTIVOS ILÍCITOS Y LA CAUSA EN SENTIDO SUBJETIVO



Art. 1275 CC: *"Los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno. Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral"*.

Dicho artículo se fundamenta en permitir que, en su caso, la función socioeconómica del tipo contractual, abstractamente considerada, no excluya de forma necesaria la valoración del fin práctico perseguido por las partes. Así, dicho precepto da entrada a que en determinados casos, incluso los motivos contrarios al OJ, puedan originar la ilicitud de la causa concreta.

Concluyendo que, doctrina y jurisprudencia, aun partiendo del carácter objetivo y abstracto de la causa, acaban defendiendo los aspectos subjetivos de los contratantes cuando el fin práctico perseguido por los mismos es contrario a las leyes o a la moral.

La causa es el elemento esencial de mayor indeterminación en el marco contractual, llegando a desempeñar un papel de control de la adecuación de los contratos al sentir colectivo de la comunidad. De ahí que, en la jurisprudencia, cuando un contrato presenta aspectos desviados del sentir común, acabe siendo declarado ludo de pleno derecho en atención a su causa ilícita.

5.5. CONTRATOS CAUSALES Y CONTRATOS ABSTRACTOS

Nuestro Derecho es causalista y requiere la existencia de la causa, ya que no admite la existencia de contratos que produzcan efectos por la mera voluntad de las partes y con independencia del elemento causal.

Art. 1277 CC: *"Aunque la causa no se exprese en el contrato, se presume que existe y que es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario"*. De lo que se desprende que:

- Es posible la falta de consideración o expresión de la causa en el contrato, aunque éste seguirá siendo causal y no abstracto.
- Se presume la existencia y licitud de la causa contractual. Presunción que beneficia al acreedor de la relación obligatoria.
- Recae sobre el deudor la carga de prueba para desmontar dicha presunción, lo que se denomina, abstracción procesal de la causa.



CAPÍTULO 3

LA FORMA DEL CONTRATO

1. EL CONSENTIMIENTO CONTRACTUAL Y LA FORMA DEL CONTRATO

Nuestra tradición jurídica bascula, desde antiguo, sobre la intrascendencia de las formas en relación con la validez y eficacia de los contratos (STS 24/05/1980).

Se instaura el **principio espiritualista** en la celebración del contrato, por el que lo importante radica en que dos o más personas se pongan de acuerdo en realizar un negocio y no la forma en que se plasme dicho acuerdo. El momento determinante del contrato radica en el acuerdo de voluntades o en la coincidencia del consentimiento de las partes respecto de una determinada operación económica o negocio.

En dicho marco se encuentran las normas fundamentales del CC:

- Art. 1254 CC: *"El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio"*.
- Art. 1278 CC: *"Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez"*. Dichas condiciones esenciales se recogen en el art. 1261 CC: consentimiento, objeto y causa.

No obstante lo anterior, el contrato requiere que las partes exterioricen su contenido contractual de alguna manera que permita identificar la celebración del mismo. Incluso, en asuntos de importancia, se aconseja que dicha exteriorización se realice por escrito, *verba volant, scripta manent* (las palabras se las lleva el viento).

2. EL PRINCIPIO DE LIBERTAD DE FORMA

2.1. CONTRATOS VERBALES Y CONTRATOS ESCRITOS

Tanto en contratos verbales como en los escritos, las partes quedarán obligadas a respetar la palabra dada y a cumplir el compromiso contraído respecto de la contraparte, si no quieren incurrir en responsabilidad.

No obstante, en los primeros, debe acreditarse su existencia (STS 20/06/1962). Por ello, resulta aconsejable a efectos probatorios, que los contratos se celebren de forma escrita, sobre todo cuando el contenido patrimonial de los mismos tenga una relativa entidad económica.

2.2. DOCUMENTOS PÚBLICOS Y DOCUMENTOS PRIVADOS

La forma escrita puede realizarse de dos maneras, a través de:

- **Documento público**. Extendido o autorizado por empleados o funcionarios públicos dentro del ámbito de sus competencias (art. 1216 CC: *"Son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la Ley"*).



  - Respecto de terceros, hay que estar a lo dispuesto en el art. 1218 CC: *"Los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste. También harán prueba contra los contratantes y sus causahabientes, en cuanto a las declaraciones que en ellos hubiesen hecho los primeros"*.
  - La supremacía probatoria de éstos respecto de la fecha tienen numerosas e importantes consecuencias prácticas.
- **Documento privado**. Se lleva a cabo por los propios contratantes mediante la plasmación material escrita del acuerdo contractual.
  - Dicho documento, una vez reconocido legalmente, acredita la existencia del contrato entre las partes y sus causahabientes con el mismo valor que la escritura pública (art. 1225 CC: *"El documento privado, reconocido legalmente, tendrá el mismo valor que la escritura pública entre los que lo hubiesen suscrito y sus causahabientes"*).
  - Respecto de terceros, la fecha del documento privado se contará según lo dispuesto en el art. 1227 CC: *"La fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio"*.

3. LA FORMA COMPLEMENTARIA O *AD PROBATIONEM*

El principio de libertad del art. 1278 CC, ya citado, parece contradicho por lo dispuesto en el art. 1280 CC: *"Deberán constar en documento público:*

1. *Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.*
2. *Los arrendamientos de estos mismos bienes por seis o más años, siempre que deban perjudicar a tercero.*
3. *Las capitulaciones matrimoniales y sus modificaciones.*
4. *La cesión, repudiación y renuncia de los derechos hereditarios o de los de la sociedad conyugal.*
5. *El poder para contraer matrimonio, el general para pleitos y los especiales que deban presentarse en juicio; el poder para administrar bienes, y de cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública, o haya de perjudicar a tercero.*
6. *La cesión de acciones o derechos procedentes de un acto consignado en escritura pública.*
   También deberán hacerse constar por escrito, aunque sea privado, los demás contratos en que la cuantía de las prestaciones de uno de los dos contratantes exceda de 1500 pesetas".

3.1. LA CONSTANCIA EN DOCUMENTO PÚBLICO REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 1280 CC

Respecto a lo dispuesto en el art. 1280.1 CC, ya citado, al exigir la forma documental pública para ciertos actos y contratos relativos a los derechos reales sobre bienes inmuebles, el CC no afirma que tales contratos no sean válidos si se celebran de forma diversa.

En realidad, el CC pretenda señalar que, por razones probatorias frente a terceros o por el hecho de que la publicidad del acto o contrato exija su ingreso en un Registro a través de documento público, las partes contratantes quedan obligadas a otorgar el correspondiente documento público.



Respecto a lo dispuesto en el art. 1280.2 CC, ya citado, se fundamenta en la vinculación del posible causahabiente del arrendador, es decir, el nuevo adquirente de la finca habrá de respetar el arrendamiento en el caso de que haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad (art. 1549 CC: *"Con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad"*). No obstante, dicha elevación a documento público no constituye elemento necesario para la validez y eficacia del contrato.

En todo caso, esta problemática es extraña a los supuestos más frecuentes en la práctica, los de arrendamientos urbanos y rústicos, que se rigen por su legislación específica.

Respecto a lo dispuesto en el art. 1280.3 CC, también el art. 1327 CC dispone que *"Para su validez, las capitulaciones habrán de constar en escritura pública"*. Las capitulaciones matrimoniales son los convenios por los que los cónyuges organizan el régimen económico de su matrimonio. El otorgamiento de escritura pública constituye un requisito de carácter constitutivo (*ad solemnitatem*), es decir, son un negocio de carácter solemne.

Respecto a lo dispuesto en los arts. 1280.4 y 1280.6 CC:

- La repudiación de la herencia, aunque deba configurarse como un acto solemne, por imperativo del art. 1008 CC: *"La repudiación de la herencia deberá hacerse ante Notario en instrumento público"*, no cabe configurarla como un acto de naturaleza contractual.
- Las demás cesiones de derechos, salvo existencia de norma *ad hoc* de aplicación particular, deberán regirse por las reglas generales sobre la transmisión de créditos o derechos y, en concreto, por lo dispuesto en el art. 1526 CC: *"La cesión de un crédito, derecho o acción no surtirá efecto contra tercero sino desde que su fecha deba tenerse por cierta en conformidad a los artículos 1218 y 1217. Si se refiere a un inmueble, desde la fecha de su inscripción en el Registro"*.
- En términos generales, la cesión debe considerarse válida con independencia de la forma en que se haya instrumentado.

Respecto a lo dispuesto en el art. 1280.5 CC, los apoderamientos enumerados deben configurarse como supuestos de forma solemne.

3.2. LA FORMA ESCRITA DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 1280

El mantenimiento de la cantidad de 1500 pesetas hace que dicho precepto sea prácticamente intrascendente. Además, la jurisprudencia ha relativizado la importancia de dicho precepto declarando que es totalmente desafortunada la invocación del último párrafo del artículo 1280 para negar eficacia al contrato por no constar en forma escrita, pues, con tal invocación, se pretende desconocer el principio espiritualista introducido en nuestro OJ por el Ordenamiento de Alcalá (STS 09/12/1977).

3.3. EL SIGNIFICADO PROPIO DEL ARTÍCULO 1279

Art. 1279 CC: *"Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez"*. Su interpretación jurisprudencial otorga las siguientes conclusiones:



- El art. 1280 CC no modifica el contenido normativo del art. 1278, sino que sólo implica el derecho de las partes de poder compelerse a llenar esa forma escrita, para ejercitar acción con objeto de obtener la eficacia de la obligación contraída (STS 09/12/1977).
- Todos los litigios relativos a la forma contractual presuponen aceptar que el contrato en cuestión es plena y previamente válido, aun sin haberse otorgado la forma prescrita (STS 04/12/1985).
- El art. 1279 CC se limita a otorgar a las partes una facultad que pueden ejercer o no; aunque ello no significa que una vez verificado el compelimiento por quien tiene potestad de hacerlo, carezca de obligatoriedad para el compelido (STS 11/11/1970).
- La forma se limita a desempeñar un papel auxiliar en beneficio de las partes, para que puedan acreditar ante terceros de forma directa o a través de un Registro público la existencia y la fecha de celebración de un determinado contrato.
- Se reafirma el principio de libertad de forma, al tiempo que se potencia la consecución del documento público cuando éste interese a cualquiera de las partes interesadas (STS 303 del 16/09/2014).

4. LA PRIMACÍA DEL CONSENTIMIENTO

4.1. LA FORMA SOLEMNE O SUSTANCIAL COMO EXCEPCIÓN (*AD SUBSTANTIAM*)

En algunos casos, el principio de libertad de forma queda contradicho por atribuir la ley a la forma documental pública una relevancia esencial, entendiéndola absolutamente necesaria para que el contrato se entienda celebrado. Estos son los siguientes:

- El contrato constitutivo del derecho real de hipoteca, ya sea inmobiliaria o mobiliaria (art. 1875 CC: *"Además de los requisitos exigidos en el artículo 1857, es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad…*).
- La donación de bienes inmuebles (art. 633 CC: *"Para que sea válida la donación de cosa inmueble, ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario…*).

4.2. LA CATEGORÍA DE LOS CONTRATOS FORMALES

En éstos, la forma asume carácter de elemento esencial o estructural del propio contrato a efectos de determinación de la validez del mismo: sin forma solemne, cuando ésta es requerida, no se puede entender el contrato como perfeccionado.

4.3. LOS CONTRATOS CONSENSUALES COMO REGLA Y EL PAPEL MARGINAL DE LOS CONTRATOS REALES

La mayor parte de los contratos tienen carácter consensual, es decir, se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes. Tal afirmación se erige como regla general, siendo consensual todo contrato que no sea calificable legalmente como formal o real, en estos últimos, no habría propiamente contrato hasta que, además, se entregue la cosa (préstamo, depósito y prenda).

5. LA DOCUMENTACIÓN DEL CONTRATO



Documentar el contrato significa incorporar el acuerdo contractual a una forma escrita, sea pública o privada, atendiendo a la eventual eficacia probatoria de dicho documento, siempre y cuando la entidad del contrato o su naturaleza duradera lo aconsejen.

Al elevar el contrato privado a escritura pública, puede ocurrir que:

- El contenido del contrato privado y el de la escritura pública sean coincidentes. No conlleva problema alguno. Estaríamos ante una **escritura de reconocimiento** (contrato de fijación), según el art. 1224 CC: *"Las escrituras de reconocimiento de un acto o contrato nada prueban contra el documento en que éstos hubiesen sido consignados, si por exceso u omisión se apartaren de él, a menos que conste expresamente la novación del primero"*.
- El otorgamiento de la escritura pública determine una modificación o variación del contrato base previamente existente. En tal caso, se concluye que las partes han renovado el contrato, mediante novación del mismo, prevaliendo ésta sobre el anterior.



REPASO DEL BLOQUE I

1. Cuando la equivalencia entre las prestaciones de las partes queda fijada de antemano de forma cierta y segura al celebrar el contrato estamos ante los contratos conmutativos:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
2. El contrato de corretaje es un contrato atípico:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
3. Todos los contratos bilaterales son simultáneamente de carácter onerosos:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
4. La escritura pública es un elemento de validez de las capitulaciones matrimoniales:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
5. El error de cuenta conlleva la anulabilidad del contrato:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
6. La mayor parte de los contratos onerosos tienen carácter conmutativo:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
7. Las intenciones concretas de los contratantes forman parte de la causa del contrato:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
8. La facultad resolutoria por incumplimiento se aplica tanto a los contratos bilaterales como unilaterales:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
9. Por regla general pueden celebrarse contratos sobre cosas futuras:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
10. El dolo, en sentido propio y no incidental, dará lugar a la correspondiente indemnización de daños y perjuicios:
    a. Verdadero.
    b. Falso.

1-V; 2-V; 3-V; 4-V; 5-F; 6-F; 7-F; 8-F; 9-V; 10-F



BLOQUE 2

FORMACIÓN, CONTENIDO, INTERPRETACIÓN E INTEGRACIÓN DEL CONTRATO

Capítulo 4. La formación del contrato. Epígrafes:

- 1. La igualdad de las partes contratantes y la formación del contrato.
- 2. Las fases de formación del contrato: la génesis paradigmática clásica.
    - 2.1. La oferta contractual.
    - 2.2. La aceptación: el valor del silencio.
    - 2.3. La perfección del contrato entre ausentes: la redacción originaria de los Códigos Civil y de Comercio.
    - 2.4. La Ley 34/2002: contratación automática, telemática y electrónica.
    - 2.5. Contratación entre ausentes y ventas a distancia.
    - 2.6. Los tratos preliminares: la responsabilidad precontractual.
- 3. El precontrato.
    - 3.1. El precontrato o promesa de contrato.
    - 3.2. El contrato de opción.
- 4. Las condiciones generales de la contratación y los contratos de adhesión.
    - 4.1. Noción de condiciones generales.
    - 4.2. La eficacia obligatoria de los contratos de adhesión.
    - 4.3. Las condiciones generales de la contratación en Derecho español bajo la regulación del CC.
- 5. Los contratos normativos.
    - 5.1. Los contratos forzosos.
    - 5.2. Los contratos normados o contratos tipo.

Capítulo 5. El contenido del contrato. Epígrafes:

- 1. El contenido del contrato.
    - 1.1. El contenido y el objeto del contrato.
    - 1.2. La autonomía privada y las reglas contractuales.
- 2. La condición.
    - 2.1. Noción general y requisitos.
    - 2.2. Condición suspensiva y condición resolutoria.
    - 2.3. La *conditio iuris* o condición legal.
- 3. El término o plazo.
    - 3.1. Planteamiento.
    - 3.2. El término como elemento accidental: término inicial y final.
    - 3.3. El término de cumplimiento: término esencial.
- 4. El modo.
    - 4.1. Noción y ámbito.
    - 4.2. Régimen básico.



- 5. Los contratos típicos y atípicos.
    - 5.1. Los contratos típicos.
    - 5.2. Los contratos atípicos.

Capítulo 6. La interpretación e integración del contrato. Epígrafes:

- 1. Introducción: interpretación, calificación e integración del contrato.
- 2. La interpretación del contrato.
    - 2.1. Ubicación legal y carácter normativo de los criterios interpretativos.
    - 2.2. Interpretación de los contratos y casación.
- 3. Los criterios interpretativos de carácter subjetivo.
- 4. Los criterios interpretativos de carácter objetivo.
    - 4.1. La interpretación sistemática.
    - 4.2. La exclusión de la anfibología y el principio de conservación del contrato.
    - 4.3. Los usos interpretativos.
    - 4.4. La interpretación *contra stipulatorem*.
- 5. El artículo 1289 CC.
    - 5.1. Las circunstancias accidentales del contrato.
    - 5.2. El objeto principal del contrato.
- 6. La calificación del contrato.
- 7. La integración del contrato.
    - 7.1. Alcance y significado del artículo 1258 CC.
    - 7.2. Los medios de integración.



CAPÍTULO 4

LA FORMACIÓN DEL CONTRATO

1. LA IGUALDAD DE LAS PARTES CONTRATANTES Y LA FORMACIÓN DEL CONTRATO

La formación del contrato es un asunto entre particulares considerados iguales ante la ley y que, por consiguiente, deben procurar la satisfacción de sus intereses de forma personal e individual, sin reclamar la intervención arbitral de ente alguno.

Determinadas capas de ciudadanos se ven obligados a firmar determinados contratos en condiciones predispuestas por la parte económicamente fuerte. Así ocurre con los particulares que se ven a obligados a contratar determinados bienes y servicios en condiciones que le son impuestas por los agentes económicos más poderosos.

Los **actos en masa**, aquellos contratos de adhesión que normalmente no queda más remedio que hacerlos, escapan al esquema codificado del contrato personalizado, planteándose en términos absolutamente diversos. Lo que deriva en las siguientes consecuencias:

- Los particulares dejan de actuar individualmente, para organizarse como grupo en defensa de sus intereses.
- Se necesita una intervención estatal en la autonomía privada, de la que dimane una legislación superadora del esquema codificado que proteja los intereses de los particulares frente a las grandes compañías y a los suministradores profesionales de bienes y servicios.

Así, el art. 51.1 CE: *"Los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos"*. Dicho mandato constitucional se desarrolla en las siguientes disposiciones normativas:

- Ley 26/1984, de 19 de julio, Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, que modifica la anterior.
- Ley 3/2014, de 27 de marzo, modificadora del texto refundido de la LCU, que deroga y sustituye parcialmente al anterior.

2. LAS FASES DE FORMACIÓN DEL CONTRATO: LA GÉNESIS PARADIGMÁTICA CLÁSICA

2.1. LA OFERTA CONTRACTUAL

El paradigma formativo del contrato lo representa el **contrato personalizado**, por el que ambas partes llegan a concordar sobre la celebración del contrato. En tal sentido, dispone el art. 1262 CC: *"El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato…"*.



Así, la propuesta contractual realizada por el oferente, al ser aceptada por el aceptante, conlleva la perfección del contrato.

Resulta importante determinar el momento de perfección del contrato, a partir del cual, las partes podrán compelerse al cumplimiento del mismo, comenzarán a correr los plazos…

La oferta contractual es una declaración de voluntad emitida con la intención de celebrar un contrato, por lo que, debe contener todos los elementos necesarios para que con la mera aceptación de la otra parte se pueda perfeccionar el contrato.

- **Oferta al público** (*ad incertam personam*). No dirigida a un destinatario en concreto.
- **Invitación a contratar** (*invitatio ad offerendum*). Requiere precisiones posteriores por parte de quien decida tenerla en cuenta.

La oferta contractual se caracteriza por ser un acto unilateral y generalmente revocable. La Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista (LOCM) dispone en su art. 9.1: *"La oferta pública de venta o la exposición de artículos en establecimientos comerciales constituye a su titular en la obligación de proceder a su venta a favor de los demandantes que cumplan las condiciones de adquisición, atendiendo, en el segundo caso, al orden temporal de las solicitudes. Quedan exceptuados de esta obligación los objetos sobre los que se advierta, expresamente, que no se encuentran a la venta o que, claramente, formen parte de la instalación o decorado"*.

En definitiva, la oferta contractual, para ser realmente tal, requiere que se mantenga en sus condiciones iniciales en espera de la aceptación de la contraparte. Si se modifican las condiciones de la oferta por el eventual aceptante, se está realizando una nueva oferta o contraoferta que habrá de ser objeto de aceptación por quien inicialmente asumía la posición de oferente.

2.2. LA ACEPTACIÓN: EL VALOR DEL SILENCIO

La aceptación es una declaración de voluntad por naturaleza *recepticia*, es decir, debe ser dirigida precisamente al oferente y ser plenamente concordante con la oferta, independientemente de que pueda realizarse de forma expresa o tácita.

Dicha concordancia es resaltada por la jurisprudencia, pues la introducción de nuevas estipulaciones por parte del aceptante resulta problemática para la determinación del *iter contractual* (STS 14/03/1973).

Respecto de la aceptación tácita, hay que matizar las siguientes vicisitudes:

- El silencio del eventual aceptante no puede ser considerado como una manifestación positiva de voluntad que lo vincule contractualmente: *qui tacet non utique fatetur* (el que calla ni afirma ni niega), (STS 30/10/1980).
- Cuando entre las partes existen relaciones previas que impondrían al eventual aceptante la adopción de medidas de carácter positivo, aquél que se limita a dar la callada por respuesta, cabe considerar el silencio como declaración positiva de voluntad, en aras de la buena fe (STS 24/11/1943), *qui siluit cum loqui et debuit, consentiré videtur* (el que calló debía hablar, parece que consiente).

2.3. LA PERFECCIÓN DEL CONTRATO ENTRE AUSENTES: LA REDACCIÓN ORIGINARIA DE LOS CÓDIGOS CIVIL Y DE COMERCIO



Cuando los contratantes están llevando las negociaciones en la distancia es importante determinar el momento de perfección del contrato. Para ello, surgen tres teorías al respecto:

- **Teoría de la emisión**. Por la que, dada la concurrencia del consentimiento de ambas partes, debe considerarse perfecto el contrato desde el mismo momento en que el aceptante emite su declaración de voluntad.
- **Teoría de la expedición o remisión**. Bastaría que el aceptante remitiese al oferente la declaración de voluntad para que este último quede vinculado contractualmente.
- **Teoría de la recepción**. Exige que la aceptación llegue al círculo propio de actividad del oferente, aunque la recepción no suponga efectivo conocimiento de la aceptación por parte de éste.

Hasta la promulgación de la Ley 34/2002, de servicios de la sociedad de la información y comercio electrónico, el CC seguía la teoría del conocimiento, por la que la aceptación no obliga al que hizo la oferta sino desde que llegó a su conocimiento. Sin embargo, tal concepción conculcaba el art. 1256 CC, por lo que la doctrina consideró preferible adoptar la teoría de la recepción, por la que habría de bastar que la aceptación llegue al círculo propio de la actividad del oferente.

2.4. LA LEY 34/2002: CONTRATACIÓN AUTOMÁTICA, TELEMÁTICA Y ELECTRÓNICA

Supuestos que encajan en la denominada **contratación entre ausentes**, regulada por la *Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico*, que regula la contratación por vía electrónica en sus arts. 23 a 29, y cuya disposición adicional cuarta reforma el tenor literal del CC y del CCom. Así el art. 1262 CC y 54 CCom pasan a disponer: *"Hallándose en lugares distintos el que hizo la oferta y el que la aceptó, hay consentimiento desde que el oferente conoce la aceptación o desde que, habiéndosela remitido el aceptante, no pueda ignorarla sin faltar a la buena fe. El contrato, en tal caso, se presume celebrado en el lugar en que se hizo la oferta. En los contratos celebrados mediante dispositivos automáticos hay consentimiento desde que se manifiesta la aceptación"*.

Lo anterior supone la prevalencia del criterio de la recepción.

Respecto de la contratación electrónica (arts. 23 a 29 Ley 34/2002) cabe destacar que:

- Los contratos electrónicos serán válidos cuando concurran el consentimiento y los demás requisitos necesarios para su validez.
- Se regirán por lo dispuesto en la Ley especial y en los Códigos Civil y de Comercio, así como por las restantes normas civiles o mercantiles sobre contratos, en especial, las normas de protección de los consumidores y usuarios y de ordenación de la actividad comercial.

2.5. CONTRATACIÓN ENTRE AUSENTES Y VENTAS A DISTANCIA

Marco legal:

- *Ley 47/2002, de 19 de diciembre, por la que se reforma la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación Minorista, para la transposición al ordenamiento jurídico español de la Directiva 97/7/CE, en materia de contratos a distancia, y para la adaptación de la Ley a diversas Directivas comunitarias*.
- *Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones*, derogada por la posteriormente por la *Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones*.



- *Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre*, que proporciona una misma regulación para los contratos a distancia, cuyo art. 92 dispone:
    1. *"Se regirán por lo dispuesto en este título los contratos celebrados a distancia con los consumidores y usuarios en el marco de un sistema organizado de venta o prestación de servicios a distancia, sin la presencia física simultánea del empresario y del consumidor y usuario, y en el que se hayan utilizado exclusivamente una o más técnicas de comunicación a distancia hasta el momento de la celebración del contrato y en la propia celebración del mismo. Entre otras, la consideración de técnicas de comunicación a distancia: el correo postal, Internet, el teléfono o el fax.*
    2. *Las disposiciones de este título serán también de aplicación a los siguientes contratos celebrados con consumidores y usuarios fuera del establecimiento mercantil: a) Contratos celebrados con la presencia física simultánea del empresario y del consumidor y usuario, en un lugar distinto al establecimiento mercantil del empresario; b) Contratos en los que el consumidor y usuario ha realizado una oferta en las mismas circunstancias que las que se contemplan en la letra a; c)Contratos celebrados en el establecimiento mercantil del empresario o mediante el uso de cualquier medio de comunicación a distancia inmediatamente después de que haya existido contacto personal e individual con el consumidor y usuario en un lugar que no sea el establecimiento mercantil del empresario, con la presencia física simultánea del empresario y el consumidor y usuario; d) Contratos celebrados durante una excursión organizada por el empresario con el fin de promocionar y vender productos o servicios al consumidor y usuario.*
    3. *Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10 y del carácter irrenunciable de los derechos reconocidos al consumidor y usuario en este título, serán válidas las cláusulas contractuales que sean más beneficiosas para el consumidor y usuario.*
    4. *Todos los contratos y ofertas celebrados fuera del establecimiento mercantil se presumen sometidos a las disposiciones de este título, correspondiendo al empresario la prueba en contrario".*

De lo anterior se desprende que existen dos categorías: **contratación entre ausentes** y **ventas a distancia**, pero ambas se rigen por los principios básicos del Derecho de la contratación.

2.7. LOS TRATOS PRELIMINARES: LA RESPONSABILIDAD PRECONTRACTUAL

Los **tratos preliminares** no suponen la fijación definitiva de una oferta contractual, sino la realización de actos preparatorios de un hipotético contrato que a la postre puede llegar a celebrarse o no. Vienen representados por el juego de oferta y sucesivas contraofertas.

Normalmente, los tratos preliminares están ausentes en los siguientes acuerdos contractuales:

- Los contratos instantáneos.
- Los actos contractuales en masa y sometidos a condiciones generales.
- La mayor parte de los contratos normativos.
- Todos aquellos supuestos en los que el contenido del contrato se encuentra virtualmente predeterminado, dejando escaso margen de negociación a las partes.

Aunque nuestro CC no los regula, éstos pueden llegar a tener importancia para el Derecho por los siguientes motivos:



- Pueden coadyuvar a la interpretación del contrato.
- Pueden dar origen a **responsabilidad precontractual** en determinados casos de ruptura. Cuando dichos tratos preliminares han sido llevados a cabo por una de las partes sin observancia del principio de buena fe para después provocar injustificadamente la ruptura de los mismos, aunque esto haya ocurrido con anterioridad a la perfección del contrato.

3. EL PRECONTRATO

El precontrato, promesa de contrato o contrato preliminar, tiene lugar cuando las partes llevan a cabo la celebración de un contrato preparatorio de un futuro contrato. Su marco legal es el siguiente:

- Art. 1451 CC: *"La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato. Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente libro"*.
- Art. 1862 CC: *"La promesa de constituir prenda o hipoteca sólo produce acción personal entre los contratantes, sin perjuicio de la responsabilidad criminal en que incurriere el que defraudase a otro ofreciendo en prenda o hipoteca como libres las cosas que sabía estaban gravadas, o fingiéndose dueño de las que no le pertenecen"*.

3.1. EL PRECONTRATO O PROMESA DE CONTRATO

Las partes se obligan a celebrar un futuro contrato, que puede ser:

- **Una promesa bilateral**, mediante la prestación de nuevo consentimiento respecto de éste.
  - Genera obligaciones para ambas partes, quedando vinculadas a la prestación del consentimiento necesario para poner en práctica el contrato inicialmente celebrado o frente a la realización del acto jurídico necesario de concreción contractual llevado a cabo por la otra parte.
  - Para distinguirlo del contrato definitivo, la doctrina sigue las siguientes premisas:
    - Que todos los elementos y estipulaciones del contrato definitivo deben encontrarse presentes en el propio precontrato para que, en rigor, pueda hablarse de tal y no de tratos preliminares más o menos desarrollados y avanzados.
    - Que la puesta en ejecución del contrato definitivo no requiere la emisión de nuevo consentimiento por las partes, pues ya en el contrato preparatorio habían expresado el acuerdo contractual.
  - En palabras de F.DE CASTRO; la manifestación del consentimiento, así como los elementos básicos del contrato definitivo e incluso la facultad de exigir el cumplimiento del contrato definitivo, se encontraban ya presentes en la promesa del contrato. La exigencia del cumplimiento efectivo constituiría una segunda fase del *iter* negocial, de la que dimanarían los derechos y obligaciones concretos del contrato definitivo, cuya vigencia habría quedado mientras tanto en suspenso por haberse reservado a las partes la facultad de exigir el cumplimiento contractual en un momento posterior a su puesta en vigor.
- **Una promesa unilateral**, mediante la manifestación de una sola de las partes, por entender que la otra se encuentre ya vinculada por el primer contrato.



- El promitente queda vinculado por el propio precontrato frente al promisario, que no tendría obligación alguna de respetar o cumplir el precontrato. Es decir, el precontrato consiste en un contrato de opción, en el que el promisario decide si comprar o vender, o no.

3.2. EL CONTRATO DE OPCIÓN

El **contrato de opción** incorpora una promesa unilateral, en cuya virtud, el optante tiene la facultad de realizar un determinado acto jurídico, cuyo contenido vincula al promitente por la mera declaración de voluntad de aquél, siempre y cuando la opción sea ejercitada en las condiciones establecidas en el contrato. Teóricamente, cuenta con un amplio campo de aplicación, aunque en la práctica se reducen a la opción de compra y opción de venta.

- **Opción de compra**. El concedente del derecho de opción está otorgando un derecho de preferencia en la adquisición al optante a cambio de un precio que, en la práctica, suele conocerse como prima o señal de la opción. El concedente queda obligado a vender, siendo el optante quien decidirá si compra o no compra.
- **Opción de venta**. El eventual adquirente queda obligado a comprar, siendo el propietario el que puede optar a vender o no vender.

En caso de incumplimiento por parte del promitente, el optante puede demandar al primero reclamándole la indemnización de daños y perjuicios.

El contrato de opción no se configura como un derecho real sobre la cosa objeto del contrato, es decir, vinculando a terceros en su observancia. No obstante, respecto de los bienes inmuebles, la opción inscrita en el Registro de la Propiedad arroja una especial problemática.

4. LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN Y LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN

4.1. NOCIÓN DE CONDICIONES GENERALES

Se entiende por **condiciones generales de la contratación**, aquellas cláusulas, estipulaciones o contenido contractual seguidos en los actos en masa por las grandes empresas y potentes suministradores de bienes y servicios.

Se entiende por **contrato de adhesión**, aquel por el que una de las partes contratantes se suma (se adhiere) al contenido contractual prestablecido por la otra. Dado que la primera, desde el punto de vista del consumidor, la única opción que dispone es aceptar el contenido contractual predispuesto por la otra parte.

4.2. LA EFICACIA OBLIGATORIA DE LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN

La aceptación del contrato de adhesión por parte del consumidor conlleva que éste ha prestado su consentimiento al contenido contractual propuesto por la parte fuerte. Por ello, la cuestión fundamental radica en tratar de evitar abusos por la parte que predispone las condiciones generales de la contratación, sin que su obligatoriedad (por haber prestado su consentimiento) impida la posible ineficacia de las cláusulas que



contradigan los más elementales principios de justicia contractual (equivalencia de las prestaciones). Así, lo que se persigue es:

- Establecer un cierto equilibro entre las obligaciones a cargo del predisponente y del consumidor.
- Imposibilitar que posibles reclamaciones del consumidor en relación con determinadas cláusulas, lo excluyan de la posibilidad de contar con los bienes y servicios ofrecidos en masa.

4.3. LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN EN DERECHO ESPAÑOL BAJO LA REGULACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL

La jurisprudencia española se basa en la interpretación del art. 1288 CC: *"La interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad"*, para proteger a los ciudadanos frente a los poderes económicos que preparan y redactan las condiciones generales de la contratación. El TS exige para dar lugar a la interpretación *contra preferentem* dos requisitos (STS 18/08/1954):

- Que el clausulado contractual haya sido redactado unilateralmente por el predisponente.
- Que sea inherente a la cláusula una oscuridad material claramente desfavorable para el predisponente.

Cuando el art. 1288 CC no podía entrar en aplicación, la jurisprudencia, en función el supuesto, ha recurrido a los siguientes artículos:

- Arts. 7 y 1258 CC, que presuponen y requieren la buena fe en la contratación.
- Art. 1256 CC, que prohíbe dejar el cumplimiento del contrato al arbitrio de uno de los contratantes.
- Art. 1255 CC, que imposibilita la exclusión de responsabilidad por parte del redactor de las condiciones generales de la contratación.

La contemplación jurisprudencial y doctrinal de lo expuesto ha dado lugar a la promulgación de las siguientes disposiciones normativas:

- *Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.*
- *Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.*

5. LOS CONTRATOS NORMATIVOS

5.1. LOS CONTRATOS FORZOSOS

Son **contratos forzosos**, aquellos supuestos en que la ley, por razones de interés general, limita la autonomía privada de una de las partes, obligándola necesariamente a contratar. Normalmente se limita la autonomía privada de la parte fuerte para proteger a la parte débil. Tales supuestos son los siguientes:

- La obligación de contratar que pesa sobre los concesionarios de servicios públicos en situación oligopolista o monopolista.



- El alquiler obligatorio de viviendas que, susceptibles de ser ocupadas, no lo fueran por nadie estando vacías.
- Los supuestos de subrogación y sucesión en la posición arrendaticia que prevén tanto la Ley de Arrendamientos Urbanos cuanto la Ley de Arrendamientos Rústicos.

5.2. LOS CONTRATOS NORMADOS O CONTRATOS TIPO

Son **contratos normados** o **contratos tipo**, aquellos supuestos en los que el conjunto de derechos y obligaciones de las partes se encuentra legal o reglamentariamente determinado por los poderes públicos.

Las partes son libres de contratar o no, siempre y cuando aceptasen el contenido propio del contrato normado. Tales supuestos han ido *in crescendo* en la actualidad:

- Son numerosas las disposiciones legislativas que, en la búsqueda de la protección de los consumidores, acaban por establecer un marco normativo contractual de carácter imperativo, imponiendo además, generalmente, la necesaria forma escrita.
- Las especiales características de determinados sectores económicos aconsejan la intervención de los poderes públicos estableciendo un determinado contrato-tipo, como serie de cláusulas predispuestas por las propias normas jurídicas aplicables al caso concreto de que se trate.



CAPÍTULO 5

EL CONTENIDO DEL CONTRATO

1. EL CONTENIDO DEL CONTRATO

1.1. EL CONTENIDO Y OBJETO DEL CONTRATO

Se entiende por **contenido del contrato** el conjunto de derechos y obligaciones generados por el contrato en cuestión. Así, habrá de determinar, por una parte, el conjunto de facultades, prerrogativas y derechos, y por otra, el conjunto de cargas, deberes y obligaciones, que competen a cada una de las partes.

Se entiende por **objeto del contrato**, las cosas, derechos o servicios sobre los que recae el acuerdo contractual.

1.2. LA AUTONOMÍA PRIVADA Y LAS REGLAS CONTRACTUALES

En virtud del art. 1255 CC (*"Los contratantes pueden establecer os pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público"*), el contenido contractual depende de la reglamentación autónoma de las partes contratantes. Si bien, la autonomía privada no significa una facultad de las partes para desvincularse del OJ, por lo que, las primeras reglas contractuales a tener en cuenta son las normas imperativas existentes respecto del contrato celebrado. Del artículo mencionado, se desprenden dos consecuencias fundamentales:

- Respecto de los contratos regulados específicamente por el Derecho positivo (contratos típicos), los particulares pueden introducir las modificaciones que consideren adecuadas a su designio contractual.
- Los particulares son libres para celebrar pactos que no contraríen las normas imperativas, aunque tales acuerdos no estén contemplados expresamente por la ley como contratos (contratos atípicos).

Así, se denomina **cláusula** o **estipulación** a cada punto del contrato, extendido por escrito, que refleja lo acordado por las partes.

Se entiende el término **condición**, empleado en dicho artículo, en sentido general, como **elementos accidentales del contrato** (condición, término y modo).

En cuanto a las normas dispositivas, respecto de los contratos típicos, las partes pueden pactar en contrario, o simplemente dejar sin contenido dicha regulación en el contrato, aplicándose de forma supletoria en este segundo caso dichas normas.

2. LA CONDICIÓN

2.1. NOCIÓN GENERAL Y REQUISITOS

La **condición** es un elemento accidental del contrato por el que las partes someten la eficacia de un contrato a la concurrencia de ciertas circunstancias. Así, la eficacia del contrato depende de un suceso incierto, ya sea



futuro o pasado (desconocido por las partes); art. 1113 CC: *"Será exigible desde luego toda obligación cuyo cumplimiento no dependa de un suceso futuro o incierto, o de un suceso pasado, que los interesados ignoren. También será exigible toda obligación que contenga condición resolutoria, sin perjuicio de los efectos de la resolución"*.

Para que pueda hablarse de condición, el CC dispone los siguientes requisitos:

- El suceso contemplado como condición tiene que ser posible y no ser contrarias a las leyes ni las buenas costumbres (art. 1116 CC: *"Las condiciones imposible, las contrarias a las buenas costumbres y las prohibidas por la ley anularán la obligación que de ellas dependa. La condición de no hacer una cosa imposible se tiene por no puesta"*).
- El acaecimiento, o su falta, del suceso contemplado como condición no puede depender de la voluntad de las partes (art. 1115 CC: *"Cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula. Si dependiere de la suerte o de la voluntad de un tercero, la obligación surtirá todos sus efectos con arreglo a las disposiciones de este Código"*, y art. 1119 CC: *"Se tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiese voluntariamente su cumplimiento"*). Todo ello se fundamenta en lo dispuesto por el art. 1256 CC: *"La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes"*.

2.2. CONDICIÓN SUSPENSIVA Y CONDICIÓN RESOLUTORIA

Se entiende por **condición suspensiva**, cuando la eficacia del contrato depende del acaecimiento del supuesto contemplado. Es decir, el acaecimiento de la condición trae consigo la eficacia del contrato.

Se entiende por **condición resolutoria**, cuando habiendo desplegado el contrato los efectos que le son propios, el acaecimiento del supuesto contemplado conlleva la ineficacia sobrevenida del contrato. Es decir, el acaecimiento de la condición trae consigo la ineficacia del contrato, operando con efecto retroactivo, no obstante, habrá de estar a lo dispuesto en el art. 1120 CC: *"Los efectos de la obligación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla. Esto no obstante, cuando la obligación imponga recíprocas prestaciones a los interesados, se entenderán compensados unos con otros los frutos e intereses del tiempo en que hubiese estado pendiente la condición. Si la obligación fuere unilateral, el deudor hará suyos los frutos e intereses percibidos, a menos que por la naturaleza y circunstancias de aquélla deba inferirse que fue otra la voluntad del que la constituyó. En las obligaciones de hacer y no hacer, los Tribunales determinarán, en cada caso, el efecto retroactivo de la condición cumplida"*.

2.3. LA *CONDITIO IURIS* O CONDICIÓN LEGAL

Por ***conditio iuris*** o **condición legal**, se entiende aquellos supuestos en los que la ley subordina la eficacia del contrato al acaecimiento de un suceso futuro o incierto, no dependiente de la voluntad de las partes. Esta categoría no está contemplada por el CC, no obstante cabe matizar al respecto lo siguiente:

- Constituye un presupuesto legal y necesario de eficacia del contrato de que se trate.
- El cumplimiento de la condición legal no tendrá por principio eficacia retroactiva, en contra de cuanto ocurre en las relaciones contractuales sometidas a condición.

3. EL TÉRMINO O PLAZO



3.1. PLANTEAMIENTO

El término es el momento temporal en que:

- Comienzan o terminan los efectos de un contrato.
  - Opera como elemento accidental del contrato, afectando a su eficacia.
  - El CC apenas se refiere al término como elemento integrante del contrato.
- Ha de llevarse a cabo el cumplimiento de una obligación determinada.
  - La eficacia del contrato se presupone, quedando el término referido sólo a la ejecución de las obligaciones de las partes.
  - Reguladas en el art. 1125 CC: *"Las obligaciones para cuyo cumplimiento se haya señalado un día cierto sólo serán exigibles cuando el día llegue. Entiéndese por día cierto aquél que necesariamente ha de venir, aunque se ignore cuándo. Si la incertidumbre consiste en si ha de llegar o no el día, la obligación es condicional, y se regirá por las reglas de la sección precedente"*.

3.2. EL TÉRMINO COMO ELEMENTO ACCIDENTAL: TÉRMINO INICIAL Y FINAL

El término puede consistir:

- En la fijación de una fecha concreta futura.
- En un período temporal determinado, contando a partir del día de la celebración del contrato (cuyo día no se computa, art. 1130 CC: *"Si el plazo de la obligación está señalado por días a contar desde uno determinado, quedará éste excluido del cómputo, que deberá empezar el día siguiente"*).
- En la fijación de una fecha indeterminada pero determinable por referencia a un evento que ha de producirse necesariamente.

Se concluye que es necesario que no haya incertidumbre sobre la llegada del término, es decir, se da por seguro aunque no se sepa exactamente cuándo se producirá. Así contemplado, éste puede ser:

- **Término inicial**. Día cierto a partir del cual un contrato genera los efectos que le son propios.
- **Término final**. Consideración de un día cierto en el que los efectos propios del contrato se darán por concluidos.

3.3. EL TÉRMINO DE CUMPLIMIENTO: TÉRMINO ESENCIAL

Por **término esencial** se entiende aquél que excluye el cumplimiento de ciertas obligaciones con posterioridad a la fecha señalada. No obstante, no se considera elemento esencial del contrato.

4. EL MODO

4.1. NOCIÓN Y ÁMBITO

El **modo** consiste en una carga o gravamen añadido en algunas ocasiones a los actos de liberalidad, ya que el modo no puede incorporarse a los contratos onerosos.

Así, nuestro OJ sólo admite su incorporación a las donaciones y a la institución de heredero o legatario.



4.2. RÉGIMEN BÁSICO

El **modo** consiste en una obligación accesoria impuesta al beneficiario de una determinada liberalidad por el disponente de ésta que, inicialmente, no afecta ni suspende la atribución patrimonial realizada con carácter gratuito, ni la convierte en onerosa.

- Si consistiera en una carga de carácter ilícito o imposible, al ser accesoria, se tendrá por no puesta, manteniéndose la eficacia de la liberalidad.
- Su cumplimiento es obligatorio para el beneficiario de la liberalidad. En caso de incumplimiento imputable al obligado, ésta puede ser revocada si las personas legitimadas para ello ejercitan la oportuna acción de revocación de la donación (art. 647.1 CC: *"La donación será revocada a instancia del donante, cuando el donatario haya dejado de cumplir alguna de las condiciones que aquél le impuso"*) o la acción de devolución de lo percibido con sus frutos e intereses en el caso de institución de heredero o legatario (art. 797.2 CC: *"Lo dejado de esta manera puede pedirse desde luego, y es transmisible a los herederos que afiancen el cumplimiento de lo mandado por el testador, y la devolución de lo percibido con sus frutos e intereses, si faltaren a esta obligación"*).

La legitimación activa para exigir el cumplimiento del modo corresponde, en caso de donación, viene dispuesta en el art. 647.2 CC: *"En este caso, los bienes donados volverán al donante, quedando nulas las enajenaciones que el donatario hubiese hecho y las hipotecas que sobre ellos hubiese impuesto, con la limitación establecida, en cuanto a terceros, por la Ley Hipotecaria*".

5. LOS CONTRATOS TÍPICOS Y ATÍPICOS

5.1. LOS CONTRATOS TÍPICOS

Se entiende por **contratos típicos** aquéllos que están legalmente contemplados y a los que el Derecho objetivo proporciona una regulación de carácter general que permitirá en línea de máxima la resolución de la mayor parte de lagunas que presente el clausulado contractual establecido por los contratantes.

5.2. LOS CONTRATOS ATÍPICOS

Se entiende por **contratos atípicos** aquéllos que, aun careciendo de reconocimiento legal y de regulación positiva, reúnen los requisitos esenciales de la genérica figura contractual. Ya que la libertad contractual derivada de la iniciativa económica privada conlleva que las personas puedan estructurar libremente figuras contractuales no consagradas, aún, legalmente.

Al carecer de un marco legal *ad hoc*, en caso de litigio entre las partes, ¿qué normas habrán de aplicarse de forma supletoria? Ante tal cuestión, surgen las siguientes teorías:

- **Teoría de la absorción**. Una vez acercado el contrato atípico al esquema contractual típico que le resulta más próximo, habrían de aplicarse las normas de éste.
- **Teoría de la combinación**. Han de tenerse en cuenta, conjuntamente y cohonestándolas entre sí, la regulación supletoria de todos aquellos modelos contractuales típicos que, parcialmente, estén presente en el contrato atípico.



- **Teoría de la aplicación analógica**. Habrán de aplicarse las normas propias del contrato típico que presente mayor identidad de razón y siempre conforme a las reglas internas de la aplicación analógica de las normas establecidas en el art. 4 CC: *"1) Procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón; 2) Las leyes penales, las excepcionales y las de ámbito temporal no se aplicarán a supuestos ni en momentos distintos de los comprendidos expresamente en ellas; 3) Las disposiciones de este Código se aplicarán como supletorias en las materias regidas por las leyes"*.

No obstante, la jurisprudencia del TS tiende a buscar la justicia del caso concreto mediante:

- El análisis de la posible voluntad de las partes.
- La aplicación de las normas generales de la contratación.



CAPÍTULO 6

LA INTERPRETACIÓN E INTEGRACIÓN DEL CONTRATO

1. INTRODUCCIÓN: INTERPRETACIÓN, CALIFICACIÓN E INTEGRACIÓN DEL CONTRATO

La ejecución del contrato no siempre es pacífica, sino que con frecuencia surgen problemas de carácter interpretativo sobre el significado de las cláusulas del mismo o sobre la voluntad de las partes contratantes.

Se entiende por **interpretación**, la actividad consistente en averiguar el significado exacto, el alcance concreto o el preciso sentido del clausulado contractual. La existencia de diversos criterios interpretativos no implica la aplicación exclusiva de alguno de ellos, sino que cabe la combinación de los mismos.

- En raras ocasiones sucede que las partes, por ser especialmente previsores, hayan determinado con exactitud el contenido del clausulado contractual.
- Más frecuente en la práctica resulta que dicho clausulado resulte insuficiente, por sí mismo, para determinar el contenido exacto del contrato mediante la interpretación. En estos casos, será necesario también **calificar** el contrato, que consiste en fijar la naturaleza del mismo, para, sobre lavase de la misma, extraer las consecuencias que sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley (**integración** del contrato).

Cabe concluir que, interpretación, calificación e integración, son operaciones muy interrelacionadas entre sí, pero con cierta autonomía conceptual y una operatividad propia.

2. LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

2.1. UBICACIÓN LEGAL Y CARÁCTER NORMATIVO DE LOS CRITERIOS INTERPRETATIVOS

El CC dedica los arts. 1281 a 1289 a recoger los criterios interpretativos imperantes, como normas jurídicas *sensu stricto*, para todo intérprete. También son aplicables a los contratos mercantiles.

No obstante, la jurisprudencia advierte que su aplicación no puede plantearse de manera apodíctica, sino ponderando el supuesto concreto a considerar.

Art. 1281 CC: *"Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas"*.

Art. 1282 CC: *"Para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato"*.

Art. 1283 CC: *"Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar"*.



Art. 1284 CC: *"Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto"*.

Art. 1285 CC: *"Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas"*.

Art. 1286 CC: *"Las palabras que puedan tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato"*.

Art. 1287 CC: *"El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos, supliendo en éstos la omisión de cláusulas que de ordinario suelen establecerse"*.

Art. 1288 CC: *"La interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad"*.

Art. 1289 CC: *"Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán a favor de la menor transmisión de derechos e intereses. Si el contrato fuere oneroso, la duda se resolverá en favor de la mayor reciprocidad de intereses. Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fue la intención o voluntad de los contratantes, el contrato será nulo"*.

2.2. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS Y CASACIÓN

La infracción de los criterios de interpretación precedentes por parte de los Tribunales de instancia puede dar lugar al recurso de casación ante el TS. Sin embargo, el TS muestra una gran prudencia, manteniendo la interpretación realizada por los tribunales de instancia salvo que ésta pugne con la lógica interna de los citados artículos del CC (STS 20/01/2000).

3. LOS CRITERIOS INTERPRETATIVOS DE CARÁCTER SUBJETIVO

La **interpretación subjetiva** es la que trata de indagar la voluntad de cualquiera de las partes y la intención común de ambas, siendo fundamental esta última (STS 08/11/1983).

De los criterios descritos anteriormente, son **criterios subjetivos**, lo siguientes:

- Art. 1281 CC, por el que la intención de los contratantes asume primacía, aunque la fórmula contractual utilizada por ellos arroje, literalmente interpretada, un resultado contrario a aquélla.
- Sin embargo, por el art. 1281.1 CC, cuando la discordancia entre la intención de las partes y los términos del contrato no sea o resulte evidente, y los términos utilizados sean claros, habrá de mantenerse la interpretación literal.
- Art. 1283 CC, por el que la intención de las partes debe prevalecer sobre los términos contractuales, cualquiera que sea la generalidad de éstos.
- Art. 1282 CC, por el que, el elemento volitivo requiere prestar principal atención a los actos constatables de las partes. Cobran relevancia, pues, también los actos precontractuales.



4. LOS CRITERIOS INTERPRETATIVOS DE CARÁCTER OBJETIVO

La **interpretación objetiva** es aquella en la que operan ciertas reglas en un ámbito diverso a la intención de los contratantes. Tales reglas son las siguientes:

- La interpretación sistemática.
- La exclusión de la anfibología y el principio de conservación del contrato.
- Los usos interpretativos.
- La interpretación contra *stipulatorem*.

4.1. LA INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA

Prevista en el art. 1285 CC, ya citado, y aplicada por la jurisprudencia: *"Un contrato es un todo coherente y unitario que no admite radicales separaciones, puesto que cada cláusula encuentra su razón de ser y justificación en el conjunto armónico de todas las demás"* (STS 16/07/1984).

4.2. LA EXCLUSIÓN DE LA ANFIBOLOGÍA Y EL PRINCIPIO DE CONSERVACIÓN DEL CONTRATO

La exclusión de la anfibología significa evitar el doble sentido, sin sentido o pluralidad de acepciones de una formula, giro o término. En tal sentido:

- El art. 1286 CC, ya citado, tiene por objetivo evitar querellas lingüísticas sobre los términos utilizados en el contrato.
- El art. 1284 CC, también citado, tiene mayor importancia práctica y teórica, por cuanto del mismo se desprende el principio de conservación del contrato, que opera en Derecho patrimonial con carácter general. Sin embargo, sólo es aplicable cuando la intención de las partes al contratar no haya sido posible ser determinada a través de las reglas contenidas en los arts. 1281 y 1282 CC (SSTS 28/09/1996 y 12/06/2003).

4.3. LOS USOS INTERPRETATIVOS

Por el art. 1287 CC, ya citado, en la interpretación de las ambigüedades se les confiere importancia a los usos del país. Tales usos no pueden ser considerados como normas jurídicas ni como costumbre, sino que desempeñan una función meramente auxiliar.

No obstante, cuando el artículo dispone "*supliendo"* se refiere a los **usos normativos**, los cuáles sí tienen valor de norma en cuanto costumbres. Pero la función propia de éstos no es de carácter interpretativo, sino integrador.

4.4. LA INTERPRETACIÓN CONTRA *STIPULATOREM*

El art. 1288 CC, ya citado, prohíbe que el resultado interpretativo favorezca al redactor de las cláusulas oscuras. Dicha prohibición se fundamenta en la operatividad del principio de buena fe, que se vería contrariado si el contratante que provocó tal oscuridad, pretendiera prevalerse posteriormente de la misma.



La interpretación contra *stipulatorem* es aplicable a todo supuesto contractual, individualizado o en serie, aunque ciertamente su aplicación jurisprudencial destaque en materia de condiciones generales de la contratación.

Para su aplicación en los supuestos de contratación consensuada, se exige los siguientes requisitos (SSTS 15/11/2012 y 15/01/2013):

- Que la redacción de las condiciones particulares haya sido obra del propio proferente y su intervención haya sido determinante en la oscuridad de las mismas, sin que el resto de partícipes haya cooperado en su producción.
- Que la interpretación realizada no haya permitido averiguar cuál era la voluntad real o querida por las partes.

5. EL ARTÍCULO 1289 DEL CÓDIGO CIVIL

Dicho artículo obliga distinguir según las dudas recaigan sobre:

- Circunstancias accidentales del contrato. Supuesto en el que se aplicará el principio de conservación del contrato.
- El objeto principal del contrato. Supuesto en el que se declarará la nulidad del acuerdo contractual por desconocer su contenido.

Este precepto es poco frecuente en la práctica contractual, y además, opera con carácter supletorio con respecto al resto de criterios interpretativos.

5.1. LAS CIRCUNSTANCIAS ACCIDENTALES DEL CONTRATO

En tales supuestos, el artículo a su vez, distingue entre si el contrato es oneroso o gratuito:

- En contrato oneroso, se optará por la mayor reciprocidad de intereses, es decir, buscando que el resultado de la interpretación garantice la equivalencia de las prestaciones existentes a cargo de cada una de las partes contratantes.
- En contrato gratuito, se optará por la menor transmisión de derechos e intereses. Precepto fundamentado en el *favor debitoris*.

5.2. EL OBJETO PRINCIPAL DEL CONTRATO

El giro “objeto principal del contrato” empleado debe entenderse en sentido amplio, comprendiendo:

- Cualesquiera elementos esenciales del contrato: consentimiento, objeto y causa.
- Aquellos elementos, accidentales o no, que puedan desempeñar un papel determinante respecto del contenido del contrato.

6. LA CALIFICACIÓN DEL CONTRATO



La **calificación del contrato** consiste en identificar el tipo o esquema contractual, ya sea típico o atípico, celebrado, para determinar, bien el régimen legal imperativo, bien las normas supletorias de dicho contrato.

- La denominación que las partes hayan dado al contrato (*nomen iuris*) no les vincula, ni a ellas, ni al Juez que tendrá que deducir el contenido contractual del mismo. (STS 29/06/1984: *"La calificación realizada por las partes no tiene otro carácter que el meramente orientativo, por lo que no vincula al juzgador"*).
- Aunque las partes pueden usar su autonomía privada para contratar, una vez el contrato es perfeccionado, dicha autonomía queda limitada por los términos, alcance y efectos convenidos (STS 07/01/1985).

7. LA INTEGRACIÓN DEL CONTRATO

7.1. ALCANCE Y SIGNIFICADO DEL ARTÍCULO 1258 DEL CÓDIGO CIVIL

Se entiende por **integración del contrato** a la operación que consiste en la extracción de consecuencias complementarias acordes con el conjunto del sistema normativo, cuando por las operaciones previas de interpretación y calificación no ha sido posible determinar con exactitud el contenido contractual. Entre sus posibles resultados figuran los siguientes:

- Incorporación de derechos y obligaciones no contemplados por las partes ni por las normas de carácter dispositivo aplicables al contrato en cuestión.
- Sustitución de determinadas cláusulas convencionales por otras consecuencias impuestas por el OJ.
- Declaración de nulidad de algunas cláusulas contractuales.

La integración se contempla en el art. 1258 CC, ya citado anteriormente, cuando identifica el momento de la perfección con el mero consentimiento, estableciendo que éstos obligan tanto al cumplimiento de lo expresamente pactado, cuanto también a todas las consecuencias que, según su naturaleza (la del contrato), sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.

7.2. LOS MEDIOS DE INTEGRACIÓN

Los medios de integración se aplican siguiendo un esquema jerárquico: primero la ley, en su defecto, los usos normativos, y por último la buena fe.

7.2.1. La ley

Comprende tanto las normas imperativas como las dispositivas:

- La norma imperativa aplicable a un supuesto contractual conformará e integrará el régimen del mismo con primacía, incluso del propio acuerdo contractual.
- La norma dispositiva, sólo integrará el contrato cuando contemple un elemento natural del mismo que no haya sido contemplado o regulado de forma diversa a la legalmente prevista.

7.2.2. Los usos normativos



Los usos, como usos normativos, integran en contrato en cuanto costumbre. No obstante, en caso de ser conocidos y no queridos por las partes, pueden ser excluidos en el acuerdo contractual.

7.2.3. La buena fe

La buena fe, en cuanto principio general del Derecho, se ha de presuponer inserta en los usos normativos y en los mandatos legales.

En cuanto el modo en el que opera en la integración, no es otro que velar para que los efectos del contrato se adecuen a las reglas de conducta socialmente consideradas como dignas de respeto. Así entendido, se configura como un criterio ordenador de las relaciones contractuales, que se superpone al propio comportamiento de las partes y configura el contenido o los efectos del contrato de acuerdo con las reglas de conducta socialmente generalizadas.



REPASO DEL BLOQUE II

1. Sobre la base del principio de autonomía privada, los contratantes pueden establecer los pactos y cláusulas que tengan por conveniente sin ningún tipo de limitación:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
2. Cuando el acaecimiento de la condición voluntariamente aceptada por las partes trae consigo la ineficacia del contrato, estaremos ante una condición suspensiva:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
3. En los contratos sometidos a condición, el acaecimiento del suceso contemplado como condición no puede depender de la voluntad de las partes:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
4. El Código Civil rechaza expresamente la utilización de los usos interpretativos como criterios para la interpretación del contrato:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
5. El "término esencial" supone la incorporación del término como elemento esencial del contrato :
    a. Verdadero.
    b. Falso.
6. La teoría de la recepción exige que la aceptación llegue al círculo propio de la actividad del oferente:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
7. En términos generales, la oferta contractual es una declaración de voluntad que se emite sin intención de celebrar un contrato:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
8. Cuando es imposible resolver las dudas que recaen en los elementos accidentales del contrato, el contrato se considerará nulo:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
9. Los contratos sólo obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado en ellos:
    a. Verdadero.
    b. Falso.

1-F; 2-F; 3-V; 4-F; 5-F; 6-V; 7-F; 8-F; 9-F



BLOQUE 3

LA EFICACIA DEL CONTRATO

Capítulo 7. La eficacia del contrato. Epígrafes:

- 1. Los efectos propios del contrato.
    - 1.1. Los efectos *inter partes*: el principio de la relatividad del contrato.
    - 1.2. La posible eficacia del contrato en relación con terceras personas.
- 2. Los contratos en favor de tercero.
    - 2.1. Partes contratantes y beneficiario.
    - 2.2. La aceptación por el beneficiario en relación con la revocación de la estipulación.
- 3. Los contratos en daño de tercero.
- 4. Los contratos con persona a determinar.
- 5. La promesa del hecho ajeno.
- 6. La cesión del contrato.
    - 6.1. Concepto y función de la cesión del contrato.
    - 6.2. Presupuestos.
    - 6.3. Efectos de la cesión.

Capítulo 8. La ineficacia del contrato: la invalidez. Epígrafes:

- 1. Premisa sobre la ineficacia del contrato.
- 2. La nulidad del contrato.
    - 2.1. Idea general.
    - 2.2. Causas de nulidad.
    - 2.3. La acción de nulidad.
    - 2.4. Consecuencias de la nulidad.
    - 2.5. La nulidad parcial del contrato.
- 3. La anulabilidad del contrato.
    - 3.1. Idea general.
    - 3.2. Causas de anulabilidad.
    - 3.3. La acción de anulabilidad.
    - 3.4. Efectos de la anulabilidad.
- 4. La pervivencia de los contratos inválidos.
    - 4.1. Observaciones generales: las causas de invalidez y su posible sanación.
    - 4.2. La confirmación del contrato anulable.
    - 4.3. La denominada conversión del contrato nulo.

Capítulo 9. La ineficacia en sentido estricto. Epígrafes:

- 1. El mutuo disenso.
- 2. El desistimiento unilateral.





CAPÍTULO 7

LA EFICACIA DEL CONTRATO

1. LOS EFECTOS PROPIOS DEL CONTRATO

El contrato es una manifestación de la autonomía privada en el que las partes crean un entramado de derechos y obligaciones, cuyo alcance depende de la naturaleza y tipo contractual. Por principio, solo está referido a las partes, sin que pueda afectar a terceros (*res inter alios acta aliis neque prodest neque nocere potest*).

Sin embargo, cabe la existencia de contratos que puedan beneficiar a terceros que no han sido parte contratante; los denominados **contratos en favor de terceros**.

1.1. LOS EFECTOS *INTER PARTES*: EL PRINCIPIO DE LA RELATIVIDAD DEL CONTRATO

El **principio de relatividad del contrato** consiste en recalcar que la eficacia del contrato como categoría no tiene alcance general respecto de la colectividad, sino un alcance limitado a las partes contratantes. El contrato es por principio relativo. Encuentra su marco legal en los siguientes artículos:

- Art. 1257.1 CC: *"Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que procedan del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley"*.
- Art. 1091 CC: *"Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos"*.

Son **partes contratantes** quienes, por voluntad propia y con consciencia de arrogarse una determinada posición contractual, asumen las obligaciones u ostentan los derechos derivados del entramado contractual, con independencia de su material y efectiva participación en la celebración del contrato.

1.2. LA POSIBLE EFICACIA DEL CONTRATO EN RELACIÓN CON TERCERAS PERSONAS

La regla general de la relatividad del contrato encuentra quiebras en diversos supuestos, tal y como ha afirmado la jurisprudencia (SSTS 28/11/1973 y 06/10/2005).

2. LOS CONTRATOS EN FAVOR DE TERCERO

La existencia de los contratos en favor de tercero viene prevista en el art. 1257.2 CC: *"Si el contrato contuviere alguna estipulación en favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquélla revocada"*.

2.1. PARTES CONTRATANTES Y BENEFICIARIO

El contrato en favor de tercero otorga a éste, pese a no haber sido parte contratante, la titularidad de un determinado derecho de crédito que puede exigir directamente a aquella de las partes contratantes que resulte obligada al cumplimiento.



En esta relación contractual cabe distinguir los siguientes individuos:

- **Obligado** o **promitente**. Quien queda obligado por el clausulado contractual.
- **Estipulante**. La otra parte contratante que negocia con el obligado.
- **Beneficiario**. Tercero que resulta beneficiado del entramado contractual. Éste es titular del derecho de crédito y no un mero receptor de la prestación *(adiectus solutionis causa)*, (STS 08/10/1984).
    - Al no ser parte contratante, no tiene que acreditar capacidad de obrar alguna, ni siquiera se requiere que sea persona.
    - Generalmente, suele ser designado en el contrato, pero cabe la opción de que el estipulante lo designe con posterioridad al mismo.

2.2. LA ACEPTACIÓN POR EL BENEFICIARIO EN RELACIÓN CON LA REVOCACIÓN DE LA ESTIPULACIÓN

Del art. 1257.2 CC, ya citado, se desprende que, es a partir de la aceptación por parte del beneficiario, una vez que éste se la haya hecho saber al promitente, cuando la eventual revocación de la estipulación beneficiosa deviene ineficaz, quedando las partes contratantes obligadas a respetar el contenido contractual beneficioso para el tercero. Siempre y cuando, el conocimiento de dicha aceptación por parte del obligado haya acontecido con anterioridad a la posible revocación del contrato.

Así, la aceptación se configura como un presupuesto de la consolidación del derecho del beneficiario (STS 10/12/1956), pudiendo ser tanto expresa como tácita (STS 31/01/1986).

3. LOS CONTRATOS EN DAÑO DE TERCERO

En la práctica son frecuentes los contratos que tienen por objeto procurar el daño de terceros. Éstos merecen la reprobación general de la sociedad y su expulsión del sistema normativo.

Los **contratos en daño de tercero**, en opinión de CARLOS LASARTE, representan una agrupación contractual de carácter descriptivo, privada de valor propio como esquema jurídico, pues, una vez identificado el resultado dañoso, la posible impugnación del acuerdo contractual considerado debe atender a las categorías generales de ineficacia contractual en cuanto no existe marco normativo alguno para defender una misma conclusión respecto de los contratos que generen daño para tercero.

4. LOS CONTRATOS CON PERSONA A DETERMINAR

El **contrato con persona a determinar** es aquel en el que una de las partes contratantes se reserva la posibilidad de señalar como contratante definitivo a una tercera persona que, en el momento de celebración del mismo, puede ser desconocida para ambas partes. Este tercero pasará a ser parte del contrato, generalmente con eficacia retroactiva, como si hubiera participado en la celebración del mismo.

En Derecho privado no existen razones que inhabiliten esta figura contractual, si bien, cabe matizar que, por lo general, ya que la designación del tercero depende en exclusiva de una de las partes, la otra parte contratarte suele admitir dicha cláusula siempre que se aseguren sus expectativas de cobro.



5. LA PROMESA DEL HECHO AJENO

Se entiende por **promesa del hecho ajeno** aquellos supuestos contractuales en los que una de las partes (promitente) se obliga a conseguir que un tercero celebre un contrato con la otra parte contratante (promisario) o se avenga a cumplir las obligaciones del contrato base celebrado entre aquél y el promisario. Esta figura se incardina en el marco propio de la intermediación.

No se encuentra regulada en nuestro CC, por lo que no existe un marco legal con carácter dispositivo que la regule. No obstante, cabe deducir las siguientes características:

- El promitente debe actuar por sí mismo, en su propio nombre y por su cuenta y riesgo, sin arrogarse frente al promisario representación alguna del tercero.
- La prestación propia del promitente debe configurarse como una obligación de resultado, y no de medios. En caso de que el interés del promisario quede insatisfecho, éste podrá exigir al promitente la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.
- El tercero no queda en absoluto vinculado por un contrato que le resulta extraño.
- Normalmente, son contratos de carácter oneroso, pues el promitente pone precio a su intermediación, con independencia del marco de derechos y obligaciones previsto para las eventuales relaciones entre el promisario y el tercero.
- Si la actividad intermediadora del promitente ofrece el resultado previsto, determinando la vinculación contractual entre promisario y tercero, aquél queda liberado de la obligación de resultado que sobre él recaía, en cuanto su cumplimiento determina la extinción de ella, pudiendo reclamar el precio fijado para su gestión.

6. LA CESIÓN DEL CONTRATO

6.1. CONCEPTO Y FUNCIÓN DE LA CESIÓN DEL CONTRATO

La **cesión del contrato** consiste en la transmisión íntegra de la posición contractual que una persona ocupe en un determinado contrato. No se encuentra regulado de forma alguna en el CC, por lo que se considera un contrato atípico.

6.2. PRESUPUESTOS

Conforme a la jurisprudencia del TS, para que pueda darse la cesión del contrato, son requisitos los siguientes:

- La cesión del contrato se configura como una relación triangular en la que se requiere el acuerdo unánime de **contratante cedente**, **cesionario**, y **contratante cedido**.
    - El consentimiento del contratante cedido deriva de las siguientes dos reglas
        - Nadie está obligado a mantener relaciones contractuales con una persona diferente a la que celebró el contrato con él.
        - El cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.



- Que se trate de contratos bilaterales (sinalagmáticos), cuyas recíprocas prestaciones no hayan sido total y completamente ejecutadas.

6.3. EFECTOS DE LA CESIÓN

La cesión del contrato conlleva la liberación o desvinculación del contratante cedente, quien en adelante no queda obligado respecto del contratante cedido. Sin embargo, y es frecuente en la práctica, cabe el pacto en contrario por el que, de forma subsidiaria, el cedente queda obligado durante un lapso temporal a responder en caso de que el cesionario incumpla las obligaciones que le incumban.

Las obligaciones serán las contempladas en el contrato originario, ya que la cesión no produce un efecto novatorio, sino que se limita a la sustitución del contratante cedente por el cesionario.



CAPÍTULO 8

LA INEFICACIA DEL CONTRATO: LA INVALIDEZ

1. PREMISA SOBRE LA INEFICACIA DEL CONTRATO

Se entiende por **ineficacia del contrato** aquellos supuestos en que el contrato no llega a producir los efectos a que estaba tendencialmente dirigido o deja de producirlos en un momento dado. Los supuestos de ineficacia son denominados también supuestos patológicos, y pueden integrarse en dos grandes grupos:

- **Invalidez**: motivada por la existencia de circunstancias intrínsecas a cualquiera de los elementos esenciales del contrato que no resultan admisibles para el OJ. Según la gravedad de la misma:
  - Nulidad o supuestos de contratos nulos.
  - Anulabilidad o supuestos de contratos anulables.
- **Ineficacia en sentido estricto**: aquellos casos en los que ciertos defectos o carencias extrínsecos al contrato, en sí mismo considerado, conllevan su falta de efectos. Entre estos supuestos encontramos:
  - Mutuo disenso.
  - Desistimiento unilateral.
  - Resolución por incumplimiento.
  - Rescisión.
  - Revocación.
  - Acaecimiento de la condición resolutoria.
  - Falta de acaecimiento de la condición suspensiva.

2. LA NULIDAD DEL CONTRATO

2.1. IDEA GENERAL

La **nulidad del contrato** es el supuesto más grave de ineficacia. Consiste en la nada jurídico, por lo que el OJ no les reconoce efecto alguno.

2.2. CAUSAS DE NULIDAD

La nulidad del contrato se deriva de la contrariedad al Derecho imperativo. Siendo causas de nulidad:

- La carencia absoluta de cualquiera de los elementos esenciales, en virtud del art. 1261 CC, ya citado.
  - Falta el consentimiento cuando quien celebra el contrato lo hace arrogándose falsamente la representación de otro (STS 06/04/1984), o es un enajenado mental (STS 21/05/1984).
- El incumplimiento de los requisitos del objeto del contrato: licitud, posibilidad y determinación.
- La ilicitud de la causa.
- El incumplimiento de la forma sustancial.
- La contrariedad a las normas imperativas, a la moral y al orden público.



- Los actos a título gratuito sobre bienes comunes realizados por un cónyuge sin el consentimiento del otro.

2.3. LA ACCIÓN DE NULIDAD

El contrato nulo celebrado producirá una apariencia por la que producirá los efectos previstos en el mismo, salvo que dicha apariencia de contrato sea destruida, mediante la **acción de nulidad**, que se caracteriza por:

- Ser imprescriptible.
- Poder ejecutarla cualquier persona interesada en deshacer el contrato nulo. Exceptuándose como legitimado para ejercerla a la persona que generó dicha nulidad.

2.4. CONSECUENCIAS DE LA NULIDAD

2.4.1. En general: la restitución

Las consecuencias de la declaración judicial de nulidad tienden a dejar las cosas en el *statu quo* inmediatamente anterior a la celebración del contrato nulo.

Art. 1303 CC: *"Declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes"*. Tales efectos son aplicables a cualquier tipo de ineficacia contractual, ya sea nulidad absoluta, relativa o anulabilidad (STS 15/04/2009).

La **restitución** ha de tener lugar, en principio, en forma específica (*in natura*). No siendo posible, conforme a las reglas generales, procederá la restitución del equivalente pecuniario en dinero (art. 1307 CC: *"Siempre que el obligado por la declaración de nulidad a la devolución de la cosa no pueda devolverla por haberse perdido, deberá restituir los frutos percibidos y el valor que tenía la cosa cuando se perdió, con los intereses desde la misma fecha"*.

2.4.2. En particular: los supuestos de ilicitud

En los supuestos en que el objeto o la causa sean ilícitos, no puede aplicarse el art. 1303 CC, sino las reglas contenidas en los arts. 1305 y 1306 CC:

- Art. 1305 CC: *"Cuando la nulidad provenga de ser ilícita la causa u objeto del contrato, si el hecho constituye un delito o falta común a ambos contratantes, carecerán de toda acción entre sí, y se procederá contra ellos, dándose, además, a las cosas o precio que hubiesen sido materia del contrato, la aplicación prevenida en el Código Penal respecto a los efectos o instrumentos del delito o falta. Esta disposición es aplicable al caso en que sólo hubiese delito o falta de parte de uno de los contratantes; pero el no culpado podrá reclamar lo que hubiese dado, y no estará obligado a cumplir lo que hubiera prometido"*.
- Art. 1306 CC: *"Si el hecho en que consiste la causa torpe no constituyere delito ni falta, se observarán las reglas siguientes:*
    1. *Cuando la culpa esté de parte de ambos contratantes, ninguno de ellos podrá repetir lo que hubiera dado a virtud del contrato, ni reclamar el cumplimiento de lo que el otro hubiese ofrecido.*
    2. *Cuando esté de parte de un solo contratante, no podrá éste repetir lo que hubiese dado a virtud del contrato, ni pedir el cumplimiento de lo que se le hubiera ofrecido. El otro, que fuera extraño a la causa torpe, podrá reclamar lo que hubiera dado, sin obligación de cumplir lo que hubiera ofrecido"*.



2.5. LA NULIDAD PARCIAL DEL CONTRATO

Se entiende por **nulidad parcial** aquellos supuestos en los que el contrato contiene una o varias cláusulas ilegales, pese a la validez y adecuación al OJ del conjunto esencial del mismo. Es decir, el consentimiento, el objeto, la causa, y la forma (si procede), son intachables, pero algunos aspectos del contrato son contarios a una norma imperativa.

Del articulado del CC y de la jurisprudencia del TS se desprende el siguiente principio general: las cláusulas nulas deben tenerse por no puestas, como inexistentes; al tiempo que se debe preconizar la eficacia del contrato (STS 11/03/1985).

El vacío contractual resultante de la operación anterior debe rellenarse mediante las operaciones de interpretación e integración. Si tras las mismas, el contrato, privado de las cláusulas nulas, no se corresponde con el designio de las partes, habrá de abocarse en propugnar la nulidad del mismo.

Por su parte, lo descrito para las cláusulas nulas puede aplicarse, *mutatis mutandi*, a las cláusulas abusivas. La jurisprudencia europea al respecto ha influido en nuestro OJ, dando nueva redacción al art. 83 Ley 3/2014; *"Nulidad de las cláusulas abusivas y subsistencia del contrato: Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas"*.

3. LA ANULABILIDAD DEL CONTRATO

3.1. IDEA GENERAL

Un contrato anulable es aquel que puede ser anulado o seguir produciendo efectos en caso de que su efectiva anulación no tenga lugar. Así, la **anulabilidad** se configura como un supuesto de ineficacia de menor gravedad que la nulidad.

3.2. CAUSAS DE ANULABILIDAD

Las causas de anulabilidad son las siguientes:

- Todos los vicios del consentimiento: error, violencia (no absoluta), intimidación y dolo.
- Inexistencia de plena capacidad de obrar en alguno de los contratantes.
    - Los menores no emancipados, salvo en aquellos contratos que las leyes les permitan realizar por sí mismos o con asistencia de sus representantes, y los relativos a bienes y servicios de la vida corriente propios de su edad de conformidad con los usos sociales.
    - Las personas sometidas a la tutela, conforme a la sentencia de incapacitación.
    - Las personas sometidas a curatela.
    - Los emancipados respecto de los contratos considerados en el art. 323 CC: *"tomar dinero a préstamo, gravar o enajenar bienes inmuebles y establecimientos mercantiles o industriales u objetos de extraordinario valor sin consentimiento de sus padres y, a falta de ambos, sin el de su curador"*.



- Inexistencia de consentimiento marital o uxorio respecto de los actos o contratos onerosos celebrados por el otro cónyuge, cuando legalmente se requiere el consentimiento de ambos.

3.3. LA ACCIÓN DE ANULABILIDAD

Aunque el art. 1301 CC hace referencia a la acción de nulidad, en realidad, se refiere a la acción de anulabilidad. Dicha confusión se debe a la imprecisión terminológica presente en nuestro CC.

Art. 1301 CC: *"La acción de nulidad (anulabilidad) sólo durará cuatro años. Este tiempo empezará a correr:*

- *En los casos de intimidación o violencia, desde el día en que éstas hubiesen cesado.*
- *En los de error, o dolo, o falsedad de la causa, desde la consumación del contrato.*
- *Cuando la acción se refiera a los contratos celebrados por los menores o incapacitados, desde que salieren de tutela.*
- *Si la acción se dirigiese a invalidar actos o contratos realizados por uno de los cónyuges sin consentimiento del otro, cuando este consentimiento fuere necesario, desde el día de la disolución de la sociedad conyugal o del matrimonio, salvo que antes hubiese tenido conocimiento suficiente de dicho acto o contrato"*.

En el art. 1302 CC se regula las personas que están legitimadas para ejercer la acción de anulabilidad. Dispone el art. 1302 CC: *"Pueden ejercitar la acción de nulidad (anulabilidad) de los contratos los obligados principal o subsidiariamente en virtud de ellos. Las personas capaces no podrán, sin embargo, alegar la incapacidad de aquellos con quienes contrataron; ni los que causaron la intimidación o violencia, o emplearon el dolo o produjeron el error, podrán fundar su acción en estos vicios del contrato"*.

3.4. EFECTOS DE LA ANULABILIDAD

Los efectos de la anulabilidad son sustancialmente los mismos que las consecuencias de la nulidad: la restitución conforme al art. 1303 CC y normas complementarias.

Art. 1303 CC: *"Declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes"*.

Art. 1304 CC: *"Cuando la nulidad proceda de la incapacidad de uno de los contratantes, no está obligado el incapaz a restituir sino en cuanto se enriqueció con la cosa o precio que recibiera"*.

Las normas comprendidas en los arts. 1305 y 1306 CC, están restringidas al ámbito propio de la nulidad de pleno derecho, por lo que no pueden expandirse a los supuestos de anulabilidad.

4. LA PERVIVENCIA DE LOS CONTRATOS INVÁLIDOS

4.1. OBSERVACIONES GENERALES: LAS CAUSAS DE INVALIDEZ Y SU POSIBLE SANACIÓN

La diferencia entre nulidad y anulabilidad radica en las consecuencias de una y otra ante la falta del ejercicio de la acción correspondiente. Mientras no se declare judicialmente la nulidad o la anulabilidad, los contratos inválidos pervivirán como si no fueran tales, no obstante:



- **El contrato nulo de pleno derecho** seguirá siendo nulo para el Derecho, aunque no se ejercite acción alguna. Mantendrá una apariencia de contrato válido, pero no podrá ver sanados sus vicios.
- **El contrato anulable**, sin embargo, a falta del ejercicio de la acción de anulabilidad, podrá pervivir produciendo sus efectos, pudiendo llegar a verse convalidado por el OJ cuando considere que las causas de anulabilidad no atentan contra el orden público contractual, sino contra los intereses de un particular. Así, si el particular no procura su propia indemnidad ejercitando la acción para la que está legitimado, el principio de seguridad jurídica comportará la sanación de la causa de anulabilidad.

Como conclusión: las causas de anulabilidad son disponibles para las partes y, por tanto, sanables. Lo contrario que las causas de nulidad, que son indisponibles por atentar contra el orden público contractual.

4.2. LA CONFIRMACIÓN DEL CONTRATO ANULABLE

La **confirmación del contrato anulable** viene regulada en el art. 1313 CC: *"La confirmación purifica al contrato de los vicios de que adoleciera desde el momento de su celebración"*. Por consiguiente, extingue la acción de anulabilidad.

Para que sea válida:

- Debe ser realizada por aquél contratante que estuviere legitimado para ejercitar la acción de anulabilidad (art. 1312 CC: *"La confirmación no necesita el concurso de aquel de los contratantes a quien no correspondiese ejercitar la acción de nulidad"*).
- Que el legitimado para realizarla sea consciente de la trascendencia de la misma, conozca la causa de anulabilidad y que el vicio no le siga afectando (art. 1311 CC: *"La confirmación puede hacerse expresa o tácitamente. Se entenderá que hay confirmación tácita cuando, con conocimiento de la causa de nulidad, y habiendo ésta cesado, el que tuviese derecho a invocarla ejecutase un acto que implique necesariamente la voluntad de renunciarlo"*).

4.3. LA DENOMINADA CONVERSIÓN DEL CONTRATO NULO

El contrato nulo es susceptible de conversión.

La **conversión** consiste en que dicho contrato puede ser reconducido a un tipo contractual diverso para ser considerado válido.

Sin embargo, nuestro CC no la considera posible, por mucho que se pretenda ampliar el principio de conservación del contrato.



CAPÍTULO 9

LA INEFICACIA EN SENTIDO ESTRICTO

1. EL MUTUO DISENSO

El **mutuo disenso** es la posibilidad que disponen los contratantes de celebrar un nuevo contrato por el que priven de efectos al contrato inicialmente celebrado. Este nuevo contrato ha de reunir los requisitos generales establecidos y, además, los requisitos adicionales que se exigieran para la relación contractual inicial.

Cualquier relación obligatoria es susceptible de ser extinguida por mutuo disenso.

2. EL DESISTIMIENTO UNILATERAL

2.1. LA CATEGORÍA DEL LIBRE DESISTIMIENTO

Por norma general, según lo dispuesto en el art. 1256 CC: *"La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes"*.

Si en algún caso se admitiera lo contrario, se estaría admitiendo la ausencia de vinculación contractual, al no ser exigible jurídicamente la observancia de la prestación debida.

A pesar de que el CC no recoge esta categoría, el legislador ha regulado ciertos supuestos concretos.

2.2. PRINCIPALES SUPUESTOS

Los principales supuestos a analizar son los siguientes:

- La facultad de desistimiento en el contrato de obra, regulada en el art. 1594 CC: *"El dueño puede desistir, por su sola voluntad, de la construcción de la obra aunque se haya empezado, indemnizando al contratista de todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de ella"*.
- Cualquiera de los socios de la sociedad civil concluida por tiempo indeterminado puede, por su sola voluntad, renunciar a la sociedad, poniendo así fin a la relación social, sin necesidad de indemnizar a nadie, salvo que la renuncia se haya hecho de mala fe. Producida la renuncia, se abre el período liquidatorio de la sociedad (arts. 1700.4, 1705 y 1706 CC).
- El mandante, libremente y por su decisión, puede revocar el mandato, que deja de producir sus efectos sin que se establezca ningún efecto indemnizatorio (arts. 1739 y ss. CC).
- El mandatario puede renunciar al mandato, pero debiendo indemnizar al mandante, salvo que el desempeño del mandato causa grave detrimento al mandatario (art. 1736 CC). El efecto de la renuncia puede verse demorado, pues ha de darse tiempo al mandante para adoptar las oportunas medidas, durante el cual el mandatario debe continuar con la gestión encomendada (art. 1737 CC).
- Pactado el comodato, por tiempo indeterminado, el comodante puede reclamar la devolución de la cosa prestada a su libre voluntad (art. 1750 CC).



- El depositante, se haya o no pactado tiempo de duración del depósito, puede reclamar la restitución de la cosa depositada en cualquier omento y dependiendo de su libre decisión (art. 1775 CC).

2.3. EL DESISTIMIENTO A FAVOR DE CONSUMIDORES Y USUARIOS

El art. 68.1 TRLCU define el **derecho de desistimiento contractual** como la facultad del consumidor y usuario de dejar sin efecto el contrato celebrado, notificándolo así a la otra parte contratante en el plazo establecido para el ejercicio de ese derecho, sin necesidad de justificar su decisión y sin penalización de ninguna clase. Siendo nulas de pleno derecho las cláusulas que impongan al consumidor y usuario una penalización por el ejercicio de su derecho de desistimiento.

Así, en el 68.2 TRLCU se regula que el consumidor tendrá derecho a desistir del contrato en los supuestos previstos legal o reglamentariamente y cuando así se le reconozca en la oferta, promoción, publicidad o en el propio contrato.

2.4. PRESUPUESTOS DEL LIBRE DESISTIMIENTO

Son requisitos necesarios para la validez del desistimiento unilateral los siguientes:

- Que exista una relación de tracto sucesivo o continuada, que desarrolle su eficacia en un período de tiempo de mayor o menor duración.
- Además, pero alternativamente, deben darse algunas de las situaciones siguientes:
    - Que la duración de esa relación sea indeterminada, creándose entonces el riesgo de que se genere una vinculación vitalicia, lo que va en contra del principio contrario a las vinculaciones de por vida (art. 1583 CC: *"Puede contratarse esta clase de servicios sin tiempo fijo, por cierto tiempo, o para una obra determinada. El arrendamiento hecho por toda la vida es nulo"*).
    - Que la economía interna de la relación contractual en cuestión asigne roles no equilibrados a las partes, siendo predominante el interés de una de ellas.

Las dos últimas notas pueden darse simultáneamente, pero parece suficiente con que ocurra una de ellas, junto a la primera.

2.5. EFECTOS

El efecto que produce es la extinción de la relación obligatoria, pero sin alcance retroactivo, por lo que habrá de procederse a su liquidación: rendición de cuentas, reembolsos y restituciones, según proceda. Lo hecho hasta el momento del desistimiento ha surtido plenamente sus efectos.

2.6. DESISTIMIENTO UNILATERAL CONVENCIONAL

Puede hablarse de **desistimiento unilateral convencional** cuando dicha facultad tenga asignada un precio, que la parte que la ejerciere deba abonar a la contraparte. En estos casos estaríamos ante:

- Dinero de arrepentimiento o multa penitencial, prevista en el art. 1153 CC: *"El deudor no podrá eximirse de cumplir la obligación pagando la pena, sino en el caso de que expresamente le hubiese sido reservado este derecho. Tampoco el acreedor podrá exigir conjuntamente el cumplimiento de la obligación y la satisfacción de la pena, sin que esta facultad le haya sido claramente otorgada"*.



- Arras, previstas en el art. 1454 CC: *"Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas"*.

En todo caso, no se admite el desistimiento unilateral convencional sin precio mediante, pues en tal caso, no existiría obligación perfecta previa de la que desistirse.

3. LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

3.1. EL ARTÍCULO 1124 DEL CÓDIGO CIVIL: LA FACULTAD RESOLUTORIA

Art. 1124 CC: *"La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible. El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo. Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1295 y 1298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria"*.

3.2. FACULTAD RESOLUTORIA, CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA Y CONDICIÓN RESOLUTORIA: PRECISIONES

La facultad resolutoria del art. 1124 CC no es una condición, ya explicadas, en cuanto el evento futuro contemplado no es ajeno a las partes contratantes. Por lo que no puede ser denominada condición, ni condición resolutoria tácita, pues es definición de la condición que ésta sea pactada expresamente por las partes.

El establecimiento de la cláusula resolutoria expresa es un ejercicio extrajudicial anticipado y previsor de la facultad resolutoria legalmente reconocida. Por lo que no es suficiente pactarla sin más, sino que su contenido habrá de ajustarse a las circunstancias jurisprudencialmente requeridas para el ejercicio de la facultad resolutoria.

3.3. REQUISITOS DE EJERCICIO DE LA FACULTAD RESOLUTORIA

Conforme a la jurisprudencia del TS, son requisitos para ejercitar la facultad resolutoria, los siguientes:

- Que el reclamante o demandante haya cumplido su obligación o que acredite que se encuentra en condiciones de hacerlo. Por lo que no está legitimado el contratante que no haya cumplido o lo haya hecho solo en parte (SSTS 22/03/1985 y 22/02/1984). El demandante que ha realizado actos que obstaculizan totalmente el cumplimiento de una obligación básica del contrato queda privado de la facultad de pedir la resolución del mismo con base en el impago del resto del precio (SSTS 11/05/1979, 22/12/1980…).
- Que la otra parte no cumpla o no haya cumplido cuanto le incumbe (SSTS 22/02/1984, 08/11/1982,…). Cuando el incumplimiento parcial permita la aplicación del art. 1124 CC, en todo caso ha de requerirse que el incumplimiento tenga entidad suficiente para impedir la satisfacción económica de las partes (STS 02/03/1985).



- Que se encuentren ligadas las partes por un contrato bilateral (sinalagmático) en el que la prestación de una tenga como causa la prestación de la otra.
- Que la obligación cuyo incumplimiento fundamenta el ejercicio de la facultad resolutoria sea exigible.
- Que la frustración del contrato dimanante del incumplimiento sea patente o acreditable.

La imputabilidad del incumplimiento tendrá importancia para determinar la indemnización, aunque no es requerida estructuralmente por la resolución del contrato *ex* art. 1124 CC.

3.4. EJERCICIO DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA

Art. 1124.2 CC: *"El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible"*. Cualquiera de ambas opciones va acompañada de la indemnización de daños y perjuicios, aunque no necesariamente, ya que no cabrá reclamarla cuando el incumplimiento no sea imputable al demandado.

El CC habilita al Juez para conceder un plazo al deudor para que cumpla con sus obligaciones.

El plazo de ejercicio de la acción resolutoria no viene regulado en el CC, así que, por aplicación del art. 1964.2 CC: *"Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación. En las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan"*.

3.5. EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN

La resolución del contrato tiene efecto retroactivo y eficacia restitutoria, debiendo las partes reintegrarse recíprocamente el objeto del contrato que hubieran recibido.

STS 31/05/1985: *"La resolución del contrato sinalagmático por incumplimiento tiende a cancelar desde un principio los efectos de lo convenido, colocando a los interviniente en la misma situación en que se hallarían si el pacto no se hubiere celebrado, efecto que opera ex tunc y que lleva consigo la obligación de restituir a cada parte lo que haya recibido de la otra por razón del vínculo obligacional, lo que significa que la relación se extingue como si nunca hubiese tenido existencia, sin perjuicio, claro es, del respeto a los derechos de terceros adquirentes de buena fe, y la resolución del contrato supone la extinción de la relación contraída, no sólo para el futuro, sino con carácter retroactivo, con la consecuencia de reintegrarse cada contratante de sus prestaciones por razón del negocio, cual sucede en los casos de nulidad y rescisión y en la condición resolutoria expresa del artículo 1123 CC"*.

Así, resulta de una ejecución específica (*in natura*), que en caso de resultar imposible ser verá sustituida por la consiguiente reparación pecuniaria.

La reparación sustitutoria *ex* art. 1124 CC debe entenderse generalmente compatible con la propia cláusula penal.

4. LA ALTERACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS CONTRACTUALES: LA CLÁSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

4.1. LA ALTERACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS CONTRACTUALES Y LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*



En ocasiones se dan supuestos en los que, a consecuencia de una extraordinaria alteración de las circunstancias atinentes al contrato, no previstas por las partes, se producen efectos que atentan contra la equivalencia de las prestaciones establecidas originariamente en la celebración del contrato. Ante tal eventualidad, doctrina y jurisprudencia, aplican **la cláusula *rebus sic stantibus*** como remedio a desequilibrio patrimonial que la alteración de las circunstancias contractuales comporta, en el sentido de entender implícito o subyacente en todo contrato de tracto sucesivo un pacto, en virtud del cual, el cumplimiento del mismo se entiende necesario siempre y cuando las cosas sigan manteniéndose tal y como se encontraban en el momento de perfección del contrato.

En tales casos, el contrato no vincula a las partes, o al menos, no les obliga más que adecuándolo a las circunstancias coetáneas al momento de ejecución.

No obstante, la aplicación de dicha cláusula entra en conflicto con el principio básico *pacta sunt servanda*. Y la generalización de la primera, podría llevar a que el cumplimiento del contrato quedara al arbitrio de una de las partes. Por tal motivo, su aplicación se lleva a cabo con extraordinaria cautela.

4.2. LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS* COMO SUPUESTO DE INTEGRACIÓN CONTRACTUAL

La virtualidad de la cláusula *rebus sic stantibus* no se deriva de pacto previo alguno, sino que consiste en la aplicación concreta a los contratos de ejecución temporalmente diferida de las reglas de integración contractual imperativamente establecidas por el art. 1258 CC (ya citado), indisponibles para las partes.

4.3. REQUISITOS Y EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

La jurisprudencia exige la concurrencia de los siguientes **requisitos**:

- Que entre las circunstancias existentes en el momento de celebración del contrato y las concurrentes en el momento de su cumplimiento o ejecución se haya producido una alteración extraordinaria.
- Que, a consecuencia de dicha alteración, resulte una desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las prestaciones convenidas.
- Que no exista otro medio de remedia el desequilibrio sobrevenido de las prestaciones.
- Que las nuevas circunstancias fueran imprevisibles para las partes en el momento de la celebración.
- Que quien alegue la cláusula *rebus sic stantibus* tenga buena fe y carezca de culpa.

En cuanto a los **efectos**, hasta el momento se le han denegado los rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato, otorgándole solamente los modificativos del mismo: encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones u obligaciones (STS 13/03/1987).

5. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO

5.1. IDEA GENERAL

La rescisión del contrato es una forma particular de ineficacia del mismo. Procede de un momento posterior a la celebración de éste, que es declarado ineficaz por sus efectos lesivos o perjudiciales para una de las partes o un tercero.



Viene prevista en el art. 1290 CC: *"Los contratos válidamente celebrados pueden rescindirse en los casos establecidos por la ley"*.

5.2. LAS CAUSAS DE RESCISIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL

Las causas de rescisión del contrato vienen reguladas en el art. 1291 CC: *"Son rescindibles:*

1. *Los contratos que pudieren celebrar los tutores sin autorización judicial, siempre que las personas a quienes representan hayan sufrido lesión en más de la cuarta parte del valor de las cosas que hubiesen sido objeto de aquéllos.*
2. *Los celebrados en representación de los ausentes, siempre que éstos hayan sufrido la lesión a que se refiere el número anterior.*
3. *Los celebrados en fraude de acreedores, cuando éstos no puedan de otro modo cobrar lo que se les deba.*
4. *Los contratos que se refieran a cosas litigiosas, cuando hubiesen sido celebrados por el demandado sin conocimiento y aprobación de las partes litigantes o de la Autoridad judicial competente.*
5. *Cualesquiera otros en que especialmente lo determine la Ley"*.

Las causas se agrupan en tres clases:

- Rescisión **por lesión**.
  - Los contemplados en los números 1 y 2 del art. 1291 CC, citado antes. Respecto del número 1, matizar que:
    - Los contratos celebrados por el menor por sí solo no serán rescindibles, sino anulables.
    - Los contratos que celebre el tutor con autorización judicial no serán rescindibles, sino que el menor, para reparar los perjuicios que le causen, podrá exigir la responsabilidad en que haya podido incurrir el Juez al conceder la autorización al tutor.
    - Los contratos que, necesitando autorización judicial, celebre el tutor por sí solo, son nulos, no rescindibles.
  - La partición de herencia, siempre que la lesión sea en más de la cuarta parte, atendiendo al valor de las cosas cuando fueran adjudicadas (art. 1074 CC: *"Podrán también ser rescindidas las particiones por causa de lesión en más de la cuarta parte, atendiendo el valor de las cuando fueron adjudicadas"*).
- Rescisión **por fraude**. El TS se pronuncia a favor de una interpretación extensiva de las normas legales sobre fraude. Éste puede estar constituid tanto por la intención de causar un perjuicio a los acreedores como por la simple conciencia en ese sentido, y que los tribunales encargados de apreciar la presencia o ausencia del fraude, como cuestión de mero hecho que corresponde dilucidar en cada caso, son los instancia (STS 30/04/1985). Son rescindibles por fraude:
  - Los contemplados en el número 3 del art. 1291 CC. Se presume el fraude en todas las enajenaciones gratuitas y, en las onerosas, cuando el transmitente haya sido judicialmente condenado o cuando se trate de bienes embargados judicialmente (art. 1297 CC: *"Se presumen celebrados en fraude de acreedores todos aquellos contratos por virtud de los cuales el deudor enajenare bienes a título gratuito. También se presumen fraudulentas las enajenaciones a título oneroso, hechas por aquellas personas contra las cuales se hubiese pronunciado antes sentencia condenatoria en cualquier instancia o expedido mandamiento de embargo de bienes"*).



    - Los contemplados en el número 4 del art. 1291 CC.
    - Los pagos hechos en estado de insolvencia por cuenta de obligaciones a cuyo cumplimiento no podía ser compelido el deudor al tiempo de hacerlos (art. 1292 CC).
- Rescisión por **otros motivos**.
    - Los contemplados en el número 5 del art. 1291 CC.

5.3. LA ACCIÓN RESCISORIA

Son **requisitos** de la acción rescisoria:

- Que el perjudicado carezca de otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio (art. 1294 CC: *"La acción de rescisión es una acción subsidiaria; no podrá ejercitarse sino cuando el perjudicado carezca de todo otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio"*).
- Que el perjudicado pueda devolver aquello a que estuviera obligado (art. 1295.1 CC: *"La rescisión obliga a la devolución de las cosas que fueron objeto del contrato con sus frutos, y del precio con sus intereses; en consecuencia, sólo podrá llevarse a efecto cuando el que la haya pretendido pueda devolver aquello a que por su parte estuviese obligado"*.
- Que las cosas objeto del contrato no se hallen legalmente en poder de terceras personas que hubieren procedido de buena fe (art. 1295.2 CC: *"Tampoco tendrá lugar la rescisión cuando las cosas, objeto del contrato, se hallaren legalmente en poder de terceras personas que no hubiesen procedido de mala fe"*. En tal caso, la pretensión del lesionado debe limitarse a la reclamación de la indemnización por daños y perjuicios (art. 1295.3 CC: *"En este caso podrá reclamarse la indemnización por daños y perjuicios al causante de la lesión"*).

El **plazo** viene regulado en el art. 1299.1 CC: *"La acción para pedir la rescisión dura cuatro años"*. El plazo se computará según lo dispuesto en el art. 1299.2 CC: *"Para las personas sujetas a tutela y para los ausentes, los cuatro años no empezarán hasta que haya cesado la incapacidad de los primeros, o sea conocido el domicilio de los segundos"*. Y en los demás casos, a partir de la celebración del contrato.

5.4. EFICACIA RESTITUTORIA E INDEMNIZATORIA DE LA RESCISIÓN

El efecto es la restitución: la devolución de todo aquello que haya sido entregado en virtud del contrato rescindible. En los casos en los que la cosa haya desaparecido, la acción restitutoria se convierte en indemnizatoria, con carácter subsidiario.

También, la obligación de indemnizar puede alcanzar al adquirente de mala fe, según lo dispuesto en el art. 1298 CC: *"El que hubiere adquirido de mala fe las cosas enajenadas en fraude de acreedores, deberá indemnizar a éstos de los daños y perjuicios que la enajenación les hubiese ocasionado, siempre que por cualquier causa le fuera imposible devolverlas"*.



REPASO DEL BLOQUE III

1. Como regla general los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan, y sus herederos, siempre y cuando los derechos u obligaciones dimanantes del mismo no tengan carácter personalísimo:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
2. En nuestro derecho no se admite la categoría de los contratos con persona a determinar:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
3. La cesión del contrato siempre produce un efecto novatorio del mismo:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
4. La expresión ineficacia del contrato hace referencia a todos aquellos supuestos en que el contrato no llega a producir los efectos que le son propios o deja de producirlos en un momento dado:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
5. La acción para pedir la nulidad de un contrato es imprescriptible y puede ejercitarla cualquier persona:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
6. La acción de anulabilidad del contrato puede ejercitarse en el plazo de cinco años:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
7. El mutuo disenso se produce cuando los contratantes están de acuerdo en romper el consenso inicialmente existente y celebran un nuevo contrato cuyo objetivo es poner fin a la relación obligatoria preexistente:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
8. Para que entre en juego el desistimiento unilateral es necesario que el contrato sea de tracto sucesivo o continuado:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
9. El *ius variandi* o posibilidad de optar por la resolución del contrato tras haber intentado logar el cumplimiento del mismo no se admite por nuestro Tribunal Supremo:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
10. Los contratos celebrados en fraude de acreedores se pueden rescindir cuando éstos no puedan cobrar de otro modo lo que se les deba:
    a. Verdadero.
    b. Falso.

1-V; 2-F; 3-F; 4-V; 5-V; 6-F; 7-V; 8-V; 9-F; 10-V



BLOQUE 4

LA DONACIÓN

Capítulo 10. La donación. Epígrafes:

- 1. La donación como contrato.
- 2. Modalidades de la donación.
  - 2.1. Donaciones remuneratorias.
  - 2.2. Donaciones modales u onerosas.
  - 2.3. Donaciones *mortis causa*.
  - 2.4. Donación con reserva de la facultad de disponer.
  - 2.5. Donación con cláusula de reversión.
  - 2.6. Liberalidades de uso.
- 3. Presupuestos y elementos de la donación.
  - 3.1. Capacidad de las partes.
  - 3.2. Objeto y límites.
  - 3.3. Perfección de la donación: la aceptación.
  - 3.4. Forma.
- 4. La revocación de las donaciones.
  - 4.1. Supervivencia o supervenencia de hijos.
  - 4.2. Incumplimiento de cargas.
  - 4.3. Ingratitud del donatario.
  - 4.4. Efectos de la revocación.
- 5. La reversión de la donación.
- 6. La reducción de las donaciones inoficiosas.



CAPÍTULO 10

LA DONACIÓN

1. LA DONACIÓN COMO CONTRATO

La **donación** es la transmisión voluntaria de una cosa o conjunto de ellas que hace una persona (donante) a favor de otra (donatario) sin recibir nada como contraprestación. Art. 618 CC: *"La donación es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra, que la acepta"*.

- El carácter contractual nace de la exigencia de la aceptación por parte del donatario (art. 630 CC: *"El donatario debe, so pena de nulidad, aceptar la donación por sí o por medio de persona autorizada con poder especial para el caso, o con poder general y bastante"*).
- Se aplica, supletoriamente, las disposiciones generales de los contratos y obligaciones (art. 621 CC: *"Las donaciones que hayan de producir sus efectos entre vivos se regirán por las disposiciones generales de los contratos y obligaciones en todo lo que no se halle determinado en este título"*).
- Produce efectos reales, la adquisición del dominio, desde el mismo momento en que ha tenido lugar su perfección por la aceptación del donatario.

2. MODALIDADES DE LA DONACIÓN

Se conocen como **donaciones especiales** al conjunto de ciertos tipos de donaciones en los que se duda si verdaderamente consisten o no en donaciones.

2.1. DONACIONES REMUNERATORIAS

Son **donaciones remuneratorias**, aquellas que se fundamentan en los méritos del donatario o los servicios prestados por éste al donante (art. 619 CC: *"Es también donación la que se hace a una persona por sus méritos o por los servicios prestados al donante, siempre que no constituyan deudas exigibles…"*).

El problema radica en que lo anterior parece verse contradicho por el art. 622 CC: *"Las donaciones con causa onerosa se regirán por las reglas de los contratos y las remuneratorias por las disposiciones del presente título en la parte que excedan del valor del gravamen impuesto"*.

Cabe concluir que, la doctrina considera inaplicable el art. 622 CC a las donaciones remuneratorias.

2.2. DONACIONES MODALES U ONEROSAS

Son **donaciones modales** aquellas que contienen una carga modal. Reguladas en el art. 619 CC: *"…o aquella en que se impone al donatario un gravamen inferior al valor de lo donado"*. La carga modal puede consistir:

- En la asignación de una parte de lo donado a un cierto destino en beneficio de un tercero.
- En un gravamen independiente del propio objeto de la donación.



Es requisito que el gravamen sea de inferior al valor de lo donado, pues en caso de coincidencia de ambos valores, el *animus donandi* resulta inexistente.

2.3. DONACIONES *MORTIS CAUSA*

La donación, por principio, es un acto *inter vivos*. No obstante, la **donación *mortis causa*** viene regulada en el art. 620 CC: *"Las donaciones que hayan de producir sus efectos por muerte del donante participan de la naturaleza de las disposiciones de última voluntad, y se regirán por las reglas establecidas en el capítulo de sucesión testamentaria"*. De lo que se desprende que aquéllas deben ser asimiladas a los legados hechos por testamento.

Así, la posposición de los efectos de dichas donaciones hasta el fallecimiento del donante supone que, éstas han de ser consideradas revocables y sin efecto, hasta que tras el fallecimiento del donante, sean objeto de reconocimiento en la pertinente disposición testamentaria.

2.4. DONACIÓN CON RESERVA DE LA FACULTAD DE DISPONER

Regulada en el art. 639 CC: *"Podrá reservarse el donante la facultad de disponer de algunos de los bienes donados, o de alguna cantidad con cargo a ellos; pero, si muriere sin haber hecho uso de este derecho, pertenecerán al donatario los bienes o la cantidad que se hubiese reservado"*.

2.5. DONACIÓN CON CLÁUSULA DE REVERSIÓN

El donante cuenta con facultades para establecer una reversión convencional o un derecho de retorno en su favor o en el de un tercero.

- A favor del donante, es válida para cualquier caso y circunstancia.
- A favor de tercero, sólo resulta admisible en los mismos casos y con iguales limitaciones que las establecidas para las sustituciones testamentarias.

Art. 641 CC: *"Podrá establecerse válidamente la reversión en favor de sólo el donador para cualquier caso y circunstancias, pero no en favor de otras personas sino en los mismos casos y con iguales limitaciones que determina este Código para las sustituciones testamentarias. La reversión estipulada por el donante en favor de tercero contra lo dispuesto en el párrafo anterior es nula; pero no producirá la nulidad de la donación"*.

2.6. LIBERALIDADES DE USO

Las **liberalidades de uso** son calificadas por el CC como regalos de costumbre realizados en atención a normas sociales generalmente aceptadas. No obstante, cabe considerarlas como donaciones, aunque algunas de las normas que regulan esta institución no resulten aplicables.

3. PRESUPUESTOS Y ELEMENTOS DE LA DONACIÓN

Son elementos esenciales de la donación:

- El empobrecimiento del donante.
- En enriquecimiento del donatario.



- La intención de hacer una liberalidad (*animus donandi*).

3.1. CAPACIDAD DE LAS PARTES

Para ser **donante** se requiere especial capacidad y respetar los límites establecidos al efecto (art. 624 CC: *"Podrán hacer donación todos los que puedan contratar y disponer de sus bienes"*.

- Excede del ámbito de los actos de administración ordinaria del hijo menor que haya cumplido dieciséis años la posibilidad de realizar donaciones, que necesitará el consentimiento de los padres (art. 164.3 CC).
- Los padres necesitarán autorización judicial para donar bienes inmuebles u objetos preciosos y valores mobiliarios pertenecientes a los hijos cuya administración ostenten (166 CC).
- Los herederos del ausente que, finalmente, es declarado fallecido no podrán disponer a título gratuito hasta cinco años después de la declaración del fallecimiento (art. 196.2 CC).
- El menor emancipado, sin consentimiento de sus padres o del tutor, no podrá donar bienes inmuebles y establecimientos mercantiles o industriales u objetos de extraordinario valor (art. 323 CC).

Para ser **donatario**, no se requiere especial capacidad de obrar (art. 625 CC: *"Podrán aceptar donaciones todos los que no estén especialmente incapacitados por la ley para ello"*).

- Art. 626 CC: *"Las personas que no puedan contratar no podrán aceptar donaciones condicionales u onerosas sin la intervención de sus legítimos representantes"*.
- Se aceptan las donaciones al *nasciturus* (art. 627 CC: *"Las donaciones hechas a los concebidos y no nacidos podrán ser aceptadas por las personas que legítimamente los representarían si se hubiera verificado ya su nacimiento"*.
- Las criaturas abortivas o las personas jurídicas no permitidas por la ley están inhabilitadas para ser donatarios.

3.2. OBJETO Y LÍMITES

La donación puede recaer sobre cualquier bien o derecho que sea autónomo e independiente y, por tanto, individualizable en el patrimonio del donante.

Debido a que el empobrecimiento del donante puede ser perjudicial para éste, para sus familiares con derecho a legítima y para sus acreedores, el CC establece los siguientes límites:

- La donación no podrá comprender los bienes futuros (art. 635 CC: *"La donación no podrá comprender los bienes futuros. Por bienes futuros se entienden aquellos de que el donante no puede disponer al tiempo de la donación"*).
- El donante deberá reservarse en plena propiedad o en usufructo lo necesario para vivir en un estado correspondiente a sus circunstancias (art. 634 CC: *"La donación podrá comprender todos los bienes presentes del donante, o parte de ellos, con tal de que éste se reserve, en plena propiedad o en usufructo, lo necesario para vivir en un estado correspondiente a sus circunstancias"*).
- Nadie podrá dar por vía de donación más de lo que pueda dar por vía de testamento, debiendo ser reducidas en cuanto excedan de las posibilidades de libre disposición del donante, a petición de los herederos forzosos. En estos supuestos, se habla de **donación inoficiosa**, debiendo atender al



momento del fallecimiento del donante, teniendo en cuenta el valor de los bienes dejados por el mismo, al que se sumará el que tenían los donados en el momento de la donación y, sobre la suma así obtenida, se determinará la parte de que el donante podría disponer libremente a favor del donatario.

- Art. 636 CC: *"No obstante lo dispuesto en el art. 634, ninguno podrá dar ni recibir, por vía de donación, más de lo que pueda dar o recibir por testamento. La donación será inoficiosa en todo lo que exceda de esta medida"*.
- Art. 654 CC: *"Las donaciones que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 636, sean inoficiosas computado el valor líquido de los bienes del donante al tiempo de su muerte, deberán ser reducidas en cuanto al exceso; pero esta reducción no obstará para que tengan efecto durante la vida del donante y para que el donatario haga suyos los frutos. Para la reducción de las donaciones se estará a lo dispuesto en este capítulo y en los artículos 820 y 821 del presente Código"*.

3.3. PERFECCIÓN DE LA DONACIÓN: LA ACEPTACIÓN

Según el art. 630 CC, ya citado, la perfección de la donación queda sujeta, so pena de nulidad, a la aceptación por parte del donatario. El código regula la perfección de la donación en los siguientes artículos:

- Art. 623 CC: *"La donación se perfecciona desde que el donante conoce la aceptación del donatario"*.
- Art. 629 CC: *"La donación no obliga al donante, ni produce efecto, sino desde la aceptación"*.

De ellos se desprende que, la aceptación del donatario provoca la inmediata eficacia de la donación salvo que, antes de tener conocimiento de ella, la revoque el donante.

3.4. FORMA

La donación es un contrato formal, variando los requisitos de forma según se trate de donación de bienes muebles o inmuebles:

- Donación de bienes muebles. Art. 632 CC: *"La donación de cosa mueble podrá hacerse verbalmente o por escrito. La verbal requiere la entrega simultánea de la cosa donada. Faltando este requisito, no surtirá efecto si no se hace por escrito y consta en la misma forma la aceptación"*.
- Donación de bienes inmuebles. Art. 633 CC: *"Para que sea válida la donación de cosa inmueble, ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario. La aceptación podrá hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surtirá efecto si no se hiciese en vida del donante. Hecha en escritura separada, deberá notificarse la aceptación en forma auténtica al donante, y se anotará esta diligencia en ambas escrituras"*.

4. LA REVOCACIÓN DE LAS DONACIONES

La donación es irrevocable una vez que haya tenido lugar la aceptación. No obstante, el CC faculta al donante para recuperar lo donado en algunos supuestos, entendiendo que de haberlo conocido no la habría realizado por razones de justicia material.

- Supervivencia o supervenencia de hijos.
- Incumplimiento de las cargas impuestas por el donante.



- Ingratitud del donatario.

4.1. SUPERVIVENCIA O SUPERVENENCIA DE HIJOS

Según el art. 644 CC: *"Toda donación entre vivos, hecha por persona que no tenga hijos ni descendientes, será revocable por el mero hecho de ocurrir cualquiera de los casos siguientes:*

1. *Que el donante tenga, después de la donación, hijos, aunque sean póstumos.*
2. *Que resulte vivo el hijo del donante que éste reputaba muerto cuando hizo la donación"*.

En el primer caso, se habla de **supervenencia de hijos**.

En el segundo caso, se habla de **supervivencia de hijos**.

Ante cualquiera de ambos casos, el donante podrá revocar la donación si desea hacerlo, ejercitando la acción de revocación en el plazo de cinco años, contados desde que se tuvo noticia del nacimiento del último hijo o dela existencia del que se creía muerto.

Dicho plazo es de caducidad, aunque, si dentro del plazo, en caso de fallecimiento del donante, la acción de revocación se transmite a sus hijos y descendientes.

Art. 646 CC: *"La acción de revocación por supervenencia o supervivencia de hijos prescribe (caduca) por el transcurso de cinco años, contados desde que se tuvo noticia del nacimiento del último hijo o de la existencia del que se creía muerto. Esta acción es irrenunciable y se transmite, por muerte del donante, a los hijos y sus descendientes"*.

4.2. INCUMPLIMIENTO DE CARGAS

Regulado en el art. 647 CC: *"La donación será revocada a instancia del donante, cuando el donatario haya dejado de cumplir alguna de las condiciones que aquél le impuso. En este caso, los bienes donados volverán al donante, quedando nulas las enajenaciones que el donatario hubiese hecho y las hipotecas que sobre ellos hubiese impuesto, con la limitación establecida, en cuanto a terceros, por la Ley Hipotecaria"*.

La acción de revocación es transmisible a los herederos. Como dicho precepto no regula el plazo para su ejercicio, por vía de analogía, se aplica el plazo de cuatro años previsto para las acciones rescisorias.

4.3. INGRATITUD DEL DONATARIO

Regulado en el art. 648 CC: *"También podrá ser revocada la donación, a instancia del donante, por causa de ingratitud en los casos siguientes:*

1. *Si el donatario cometiere algún delito contra la persona, el honor, o los bienes del donante.*
2. *Si el donatario imputare al donante alguno de los delitos que dan lugar a procedimientos de oficio o acusación pública, aunque lo pruebe; a menos que el delito se hubiese cometido contra el mismo donatario, su cónyuge o los hijos constituidos bajo su autoridad.*
3. *Si le niega indebidamente los alimentos"*.

El TS admite que la literalidad en la descripción de las anteriores causas de revocación puedan ser objeto de interpretación. Así, no es necesario que exista una sentencia penal condenatoria, ni siquiera que el



procedimiento penal se haya iniciado, sino simplemente que la conducta que se impute tenga caracteres delictivos o delictuales (STS 27/02/1995).

En estos supuestos, el plazo para el ejercicio de la acción de revocación es de un año (art. 652 CC: *"La acción concedida al donante por causa de ingratitud no podrá renunciarse anticipadamente. Esta acción prescribe en el término de un año, contado desde que el donante tuvo conocimiento del hecho y posibilidad de ejercitar la acción"*). Y la misma debe ser ejercitada por el propio donante (art. 653 CC: *"No se transmitirá esta acción a los herederos del donante, si éste, pudiendo, no la hubiese ejercitado. Tampoco se podrá ejercitar contra el heredero donatario, a no ser que, a la muerte de éste, se hallase interpuesta la demanda"*).

4.4. EFECTOS DE LA REVOCACIÓN

La revocación de la donación tiene por efecto la restitución al donante de los bienes donados, o del valor que éstos tenían al tiempo de la donación si hubiesen sido enajenados, quedando a salvo los derechos de terceros adquirentes de buena fe.

5. LA REVERSIÓN DE LA DONACIÓN

La **reversión de la donación** viene regulada en el art. 641 CC: *"Podrá establecerse válidamente la reversión en favor de sólo el donador para cualquier caso y circunstancia, pero no en favor de otras personas sino en los mismos casos y con iguales limitaciones que determina este Código para las sustituciones testamentarias. La reversión estipulada por el donante en favor de tercer contra lo dispuesto en el párrafo anterior es nula; pero no producirá la nulidad de la donación"*.

En el fondo consiste en realizar una donación condicional, dependiendo el caos y las circunstancias de las condiciones fijadas por el propio donante (STS 11/03/1988).

Con la limitación de la reversión a favor del donante se pretende favorecer el tráfico económico e impedir posibles vinculaciones imperecederas de los bienes. Pretensión que se ve debilitada en los supuestos en que la persona donante sea una persona jurídica, pues en tal caso las condiciones impuestas pueden posponerse indefinidamente en el tiempo.

6. LA REDUCCIÓN DE LAS DONACIONES INOFICIOSAS

Son **donaciones inoficiosas** las que superen el valor de lo que el donante o donatario, pueda dar o recibir, respectivamente, por testamento, en cuanto pueden resultar perjudiciales para los legitimarios o herederos del donante (art. 636 CC, ya citado).

Para determinar el carácter inoficioso de la donación se requiere abrir la sucesión del donante a causa de su fallecimiento, según lo dispuesto en el art. 654 CC: *"Las donaciones que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 636, sean inoficiosas computado el valor líquido de los bienes del donante al tiempo de su muerte, deberán ser reducidas en cuanto al exceso; pero esta reducción no obstará para que tengan efecto durante la vida del donante y para que el donatario haga suyos los frutos. Para la reducción de las donaciones se estará a lo dispuesto en este capítulo y en los artículos 820 y 821 del presente Código"*.



REPASO DEL BLOQUE IV

1. Las personas que no pueden contratar no podrán aceptar donaciones sin la intervención de sus legítimos representantes:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
2. Estamos ante una donación condicional cuando afirmo te dono la casa de la playa pero debes entregar 50 euros mensuales a las Hermanas de la Caridad:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
3. Las causas de revocación de donaciones pueden ser interpretadas de forma extensiva:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
4. Son donaciones inoficiosas aquellas que perjudican a la legítima:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
5. Las donaciones no obligan al donante sino son aceptadas por el donatario:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
6. La donación es un modo de adquirir la propiedad:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
7. El *nasciturus* puede ser donatario:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
8. El menor emancipado puede donar bienes inmuebles:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
9. La donación de bienes muebles requiere escritura pública:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
10. La acción de revocación por supervivencia de los hijos es transmisible a los herederos en caso de fallecimiento del donante:
    a. Verdadero.
    b. Falso.

1-F; 2-F; 3-F; 4-V; 5-V; 6-V; 7-V; 8-F; 9-F; 10-V



BLOQUE 5

LA COMPRAVENTA Y LA PERMUTA

Capítulo 11. El contrato de compraventa. Epígrafes:

- 1. La compraventa: ideas generales.
    - 1.1. Noción y caracteres.
    - 1.2. Capacidad para celebrar el contrato de compraventa: las prohibiciones.
- 2. El objeto de la compraventa.
    - 2.1. Las cosas.
    - 2.2. El precio en la compraventa.
- 3. Derechos y obligaciones del vendedor.
    - 3.1. La entrega de la cosa.
    - 3.2. La obligación de saneamiento.
    - 3.3. El saneamiento por evicción.
    - 3.4. El saneamiento por vicios ocultos.
    - 3.5. La contaminación acústica en los inmuebles como vicio oculto: la Ley 37/2003 y el RD 314/2006.
    - 3.6. El saneamiento por vicios ocultos en la venta de animales.
    - 3.7. Garantías de pago del precio en favor del vendedor.
- 4. Derechos y obligaciones del comprador.
    - 4.1. El pago del precio.
    - 4.2. La facultad de suspender el pago.
    - 4.3. El pago de los gastos complementarios.
- 5. La doble venta.
- 6. Los riesgos en las compraventas: el artículo 1452 CC.
- 7. Las compraventas especiales.
    - 7.1. El retracto convencional.
    - 7.2. Compraventa a prueba y compraventa *ad gustum*.
    - 7.3. El denominado pacto *in diem addictio*.
    - 7.4. Compraventa de bienes muebles a plazos.
    - 7.5. Nuevas modalidades de venta al público.
- 8. El contrato de permuta.
    - 8.1. Concepto y caracteres.
    - 8.2. La remisión a las reglas de la compraventa.
    - 8.3. La permita de cosa ajena.
    - 8.4. La evicción en la permuta.
    - 8.5. La permuta de solar por inmuebles a construir.



CAPÍTULO 11

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1. LA COMPRAVENTA: IDEAS GENERALES

1.1. NOCIÓN Y CARACTERES

El contrato de compraventa es considerado como el contrato prototipo regulado en los arts. 1445 a 1537 CC.

La aparición del dinero y su aceptación como instrumento de cambio y valoración de alcance general da lugar a la compraventa, al facilitar la equivalencia económica de las prestaciones de comprador y de vendedor.

Art. 1445 CC: *"Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente"*.

- La compraventa es un contrato consensual, que se perfecciona por el mero consentimiento. Art. 1450 CC: *"La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni una ni la otro se hayan entregado"*. La entrega de la cosa y el pago del precio corresponden a la fase de ejecución del contrato.
- Es un contrato bilateral, ya que genera obligaciones recíprocas; la entrega de la cosa y el pago del precio, actuando una como causa de la otra.
- Es un contrato oneroso, por la equivalencia entre las prestaciones de las partes.
- Es un contrato conmutativo, al estar determinado el intercambio de prestaciones desde el momento de su perfección. No obstante, puede ser aleatorio, en cuanto se trate:
  - De cosas futuras a riesgo del comprador.
  - Compraventa de esperanza, en la que el comprador se obliga a pagar el precio, tenga o no existencia la cosa.
- Es un contrato traslativo de dominio. Es un acto de enajenación, cuya finalidad es la transmisión de la propiedad de la cosa vendida (STS 01/12/1986). El carácter traslativo no es incompatible con el pacto de reserva de dominio, por el que las partes, mediante estipulación expresa, acuerdan que no se producirá la transmisión de la propiedad de la cosa vendida hasta que no se produzca el pago íntegro del precio convenido (pacto considerado por el TS como garantía de cobro).

1.2. CAPACIDAD PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA: LAS PROHIBICIONES

La compraventa exige que las partes tengan capacidad suficiente para contratar y obligarse. Art. 1457 CC: *"Podrán celebrar el contrato de compra y venta todas las personas a quienes este Código autoriza para obligarse, salvo las modificaciones contenidas en los artículos siguientes"*.

- Art. 1458 CC: *"Los cónyuges podrán venderse bienes recíprocamente"* con independencia del régimen del matrimonio.
- El art. 1459 CC: *"No podrán adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial, por sí ni por persona alguna intermediara:*



1. *Los que desempeñen algún cargo tutelar, los bienes de la persona o personas que estén bajo su guarda o protección.*
2. *Los mandatarios, los bienes de cuya administración o enajenación estuviesen encargados.*
3. *Los albaceas, los bienes confiados a su cargo.*
4. *Los empleados públicos, los bienes del Estado, de los Municipios, de los pueblos y de los establecimientos también públicos, de cuya administración estuviesen encargados. Esta disposición regirá para los Jueces y peritos que de cualquier modo intervinieren en la venta.*
5. *Los Magistrados, Jueces, individuos del Ministerio Fiscal, Secretarios de Tribunales y Juzgados y Oficiales de Justicia, los bienes y derechos que estuviesen en litigio ante el Tribunal, en cuya jurisdicción o territorio ejercieran sus respectivas funciones, extendiéndose esta prohibición al acto de adquirir por cesión. Se exceptuará de esta regla el caso en que se trate de acciones hereditarias entre coherederos, o de cesión de pago de créditos, o de garantía de los bienes que posean. La prohibición contenida en este número 5 comprenderá a los Abogados y Procuradores respecto a los bienes y derechos que fueren objeto de un litigio en que intervengan por su profesión y oficio"*.

La conculcación de algunas de las prohibiciones del artículo anterior conllevará la nulidad absoluta del contrato así celebrado, de acuerdo con el art. 6.3 CC, independientemente de la posible responsabilidad disciplinaria y penal a la que pudiera dar lugar.

La conculcación de las prohibiciones número 2 y3 es objeto de anulabilidad, al poder recaer con posterioridad el consentimiento del mandante o los sucesores (SSTS 11/06/1966 y 07/10/1987).

2. EL OBJETO DE LA COMPRAVENTA

El objeto de la compraventa es doble: la cosa a entregar y el precio a pagar.

2.1. LAS COSAS

2.1.1. En general

Las cosas pueden ser corporales o incorporales (derechos); muebles o inmuebles; presentes o futuras; pero en cualquier caso, han de reunir una triple condición:

- Que sean de comercio lícito (art. 1271 CC, ya citado en el tema del objeto del contrato).
- Que tengan existencia real o posible (art. 1460 CC: *"Si al tiempo de celebrarse la venta se hubiese perdido en su totalidad la cosa objeto de la misma, quedará sin efecto el contrato. Pero si se hubiese perdido solo en parte, el comprador podrá optar entre desistir del contrato o reclamar la parte existente, abonando su precio en proporción al total convenido"*). Así, es importante determinar el momento de la perfección del contrato a la hora de imputar la responsabilidad del perecimiento de la cosa objeto del mismo.
    - Si el perecimiento era conocido por ambos, existe una compensación de culpas.
    - Si sólo era conocido por una de las partes, y ésta no lo manifestara a la otra, surgirá la responsabilidad *in contrahendo*, consecuencia de su actuación dolosa (art. 1101 CC: *"Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren el tenor de aquéllas"*.



- Si la cosa no tiene existencia real al contratar, pero previsiblemente llegará a tenerla, la compraventa puede revestir dos modalidades, según la voluntad de las partes:
  - **Compraventa de cosa esperada**: Las partes subordinan la eficacia del contrato a la existencia de la cosa. Si ésta no llega a tener existencia, no hay obligación por parte del vendedor de entregar cosa alguna, ni del comprador a pagar precio. Se trata de un contrato conmutativo y condicional.
  - **Compraventa de esperanza**: las partes celebran la compraventa a todo evento. El comprador paga el precio aunque la cosa objeto del contrato no llegue a existir. El vendedor se limitará a hacer lo posible para la existencia de la cosa, y el comprador vendrá obligado a pagar lo pactado. Se trata de un contrato aleatorio.
- Que la cosa haya sido objeto de determinación o sea susceptible de ello. No siendo necesario que la determinación sea actual, bastando con que pueda llegar a determinarse la cosa sin necesidad de un nuevo convenio entre los contratantes (art. 1273 CC, ya citado).

2.1.2. La venta de cosa ajena

Es posible y lícita la venta de cosa ajena, quedando obligado el vendedor a adquirirla para que, en el momento de ejecución del contrato, pueda transmitir su dominio al comprador.

2.2. EL PRECIO EN LA COMPRAVENTA

El **precio** es un elemento objetivo de la compraventa, consistiendo en una suma de dinero que el comprador se obliga a entregar al vendedor a cambio de la cosa entregada. Ha de cumplir los siguientes requisitos:

- **Precio verdadero o real**. Éste constituye la prestación del comprador, por lo que si no existiera, tampoco existiría un verdadero contrato de compraventa.
- **Precio cierto o determinado**. No siendo necesario que quede cuantificado en el momento de la celebración, sino que basta que puede determinarse sin necesidad de un nuevo contrato, ya sea mediante referencia a cosa cierta, ya sea por el arbitrio de otra persona no participante en el contrato.
- **Precio consistente en dinero o signo que lo represente**. El precio debe consistir en dinero, pues en otros supuestos, estaríamos ante un caso de permuta. No obstante, cabe la posibilidad de que el precio consista parte en dinero y parte en otra cosa (art. 1446 CC: *"Si el precio de la venta consistiera parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará el contrato por la intención manifiesta de los contratantes. No constando ésta, se tendrá por permuta, si el valor de la cosa dada en parte del precio excede al del dinero o su equivalente; y por venta en el caso contrario"*).
  - En cuanto a la expresión "cualquier otro signo que lo represente", hace referencia a los pagarés, cheques, letras de cambio… (art. 1170 CC: *"…La entrega de pagarés a la orden, o letras de cambio u otros documentos mercantiles, sólo producirá los efectos del pago cuando hubiesen sido realizados, o cuando por culpa del acreedor se hubiesen perjudicado…"*).
- **Precio justo**. Aunque no existe una norma que exija que el precio sea justo, como equivalente entre el valor de la cosa y el precio pactado; el precio irrisorio se equipara al precio simulado. Cuando el precio viene fijado por disposiciones administrativas (precio legal), si el precio convenido es mayor, el contrato será nulo parcialmente, teniéndose el exceso por no puesto en el mismo.



Además del precio, es relativamente frecuente que en los contratos de compraventa también se realice un **pacto de arras**, regulado en el art. 1454 CC: *"Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas"*.

3. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

Las obligaciones principales del vendedor consisten en:

- Entregar la cosa vendida y conservarla con la diligencia propia de un buen padre de familia, hasta la entrega (art. 1094 CC: *"El obligado a dar una cosa lo está también a conservarla con la diligencia propia de un buen padre de familia"*).
- Prestar la garantía de saneamiento en los casos de evicción y vicios ocultos.
- Aquellas de carácter accesorio y secundario de carácter general y las surgidas de la relación contractual específica.

3.1. LA ENTREGA DE LA COSA

3.1.1. Objeto y circunstancias de la entrega de la cosa

La entrega de la cosa incluye también sus accesorios y los frutos producidos desde el día en que el contrato se perfeccionó. El vendedor también tendrá que facilitar al comprador los títulos de pertenencia y los informes necesarios para hacer valer lo transmitido.

- Art. 1095 CC: *"El acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada"*.
- Art. 1097 CC: *"La obligación de dar cosa determinada comprende la de entregar todos sus accesorios, aunque no hayan sido mencionados"*.
- Art. 1468 CC: *"El vendedor deberá entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato. Todos los frutos pertenecerán al comprador desde el día en que se perfeccionó el contrato"*.

El CC no menciona el lugar y tiempo de la entrega, que se regirá por las reglas generales (art. 1171 CC: *"El pago deberá ejecutarse en el lugar que hubiese designado la obligación. No habiéndose expresado y tratándose de entregar una cosa determinada, deberá hacerse el pago donde ésta existía en el momento de constituirse la obligación. En cualquier otro caso, el lugar de pago será el del domicilio del deudor"*).

3.1.2. Formas de entrega: la tradición

La **entrega** o **tradición**, regulada en los arts. 1462 a 1464 CC, consiste en la transmisión de la propiedad de la cosa vendida, del vendedor al comprador.

- **Tradición real: material y simbólica**. Art. 1462.1 CC: *"Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador."*. La misma puede ocurrir de dos maneras:
    - Materialmente: Entrega manual y efectiva.



  - Simbólicamente: Sin llegar a producirse una transmisión material de la cosa, el vendedor manifiesta de forma inequívoca e irreversible su intención de transferir la posesión al adquirente.
- ***Constitutum possessorium* y *traditio brevi manu***:
  - ***Constitutum possessorium:*** El vendedor continúa poseyendo la cosa, pero en virtud de otro título diferente al de propietario que antes ostentaba. Suple a la tradición material.
  - ***Traditio brevi manu:*** El comprador tenía, con anterioridad a la compra, la posesión inmediata de la cosa, aunque en concepto distinto al de dueño, pasando ahora a serlo.
- **La tradición instrumental**. Art. 1462.2 CC: *"Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario"*.
  - El otorgamiento de la escritura pública equivale a la tradición.
  - El efecto de tradición de la escritura no es impuesto a las partes de forma necesaria y general, pues dicho efecto se establece como natural si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.

3.1.3. Reglas especiales en materia de venta de inmuebles

La venta de inmuebles puede ocasionar los siguientes supuestos:

- **Venta de inmueble por unidad de medida con cabida inferior a la señalada en el contrato**. Art. 1469.2 CC: *"Si la venta de bienes inmuebles se hubiese hecho con expresión a su cabida, a razón de un precio por unidad de medida o número, tendrá obligación el vendedor de entregar al comprador, si éste lo exige, todo cuanto se haya expresado en el contrato; pero si esto no fuere posible, podrá el comprador optar entre una rebaja proporcional del precio o la rescisión del contrato, siempre que, en este último caso, no baje de la décima parte de la cabida la disminución de la que se le atribuyera al inmueble"*.
- **Venta de inmueble por unidad de medida con cabida superior a la señalada en el contrato**. Art. 1470 CC: *"Si, en el caso del artículo precedente, resultare mayor cabida o número en el inmueble que los expresados en el contrato, el comprador tendrá la obligación de pagar el exceso de precio si la mayor cabida o número no pasa de la vigésima parte de los señalados en el mismo contrato, pero si excedieren de dicha vigésima parte, el comprador podrá optar entre satisfacer el mayor valor del inmueble o desistir el contrato"*.
- **Venta por unidades de medida y problemas de calidad**. Cuando la falta de correspondencia entre el precio pagado y el bien comprado se debe a un defecto de calidad, entran en juego el art. 1469.2 CC, ya citado, y el art. 1469.3 CC: *"Lo mismo se hará, aunque resulte igual cabida, si alguna parte de ella no es de la calidad expresada en el contrato"*.
- **Venta de inmueble hecha por precio alzado**. Art. 1471 CC: *"En la venta de un inmueble, hecha por precio alzado y no a razón de un tanto por unidad de medida o número, no tendrá lugar el aumento o disminución del mismo, aunque resulte mayor o menor cabida o número de los expresados en el contrato. Esto mismo tendrá lugar cuando sean dos o más fincas las vendidas por un solo precio, pero si, además de expresarse los linderos, indispensables en toda enajenación de inmuebles, se designaren en el contrato su cabida o número, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que se comprenda dentro de los mismos linderos, aun cuando exceda de la cabida o número expresados en el contrato; y, si no pudiere, sufrirá una disminución en el precio, proporcional a lo que falte de cabida o número, a no ser que el contrato quede anulado por no conformarse el comprador con que se deje de entregar lo que se estipuló"*.



En cuanto al plazo para ejercitar las acciones dimanantes de los preceptos anteriores, el art. 1472 CC: *"Las acciones que nacen de los tres artículos anteriores prescribirán a los seis meses, contados desde el día de la entrega"*. La jurisprudencia otorga un carácter de caducidad a dicho plazo, cuando el comprador opte por la rescisión o la anulación del contrato (STS 11/05/1966).

3.1.4. La facultad de suspender la entrega

El CC considera la facultad excepcional de que el vendedor retenga o suspenda la entrega de la cosa en dos supuestos concretos, aunque no se inste la resolución del contrato:

- **Compraventa con precio presente**. Art. 1466 CC: *"El vendedor no estará obligado a entregar la cosa vendida si el comprador no le ha pagado el precio o no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago"*.
- **Compraventa con precio aplazado**. Art. 1467 CC: *"Tampoco tendrá obligación el vendedor de entregar la cosa vendida cuando se haya convenido en un aplazamiento o término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador es insolvente, de tal suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder el precio. Se exceptúa de esta regla el caso en que el comprador afiance pagar en el plazo convenido"*. El término insolvencia es entendido por la jurisprudencia en sentido amplio, no siendo necesario que haya sido declarada judicialmente, ni que el comprador se encuentre incurso en situación concursal alguna.

3.2. LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO

El vendedor también está obligado al saneamiento, respondiendo ante el comprador:

- De la posesión legal y pacífica de la cosa vendida.
- De los vicios o defectos ocultos que la cosa tuviera

3.3. EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

3.3.1. Noción y requisitos

La **evicción** es un acto de iniciativa extraña al comprador y vendedor, que acarrea para el comprador verse privado de la propiedad de la cosa comprada, debido a que ésta pasa a ser propiedad de un tercero, total o parcialmente, a consecuencia de una sentencia judicial firme y en virtud de un derecho anterior a la compraventa (art. 1475.1 CC: *"Tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada"*).

Para que surja la obligación de saneamiento a cargo del vendedor se requiere:

- Que la demanda de evicción se haya notificado al vendedor a instancia del comprador (art. 1481 CC: *"El vendedor estará obligado al saneamiento que corresponda, siempre que resulte probado que se le notificó la demanda de evicción a instancia del comprador. Faltando la notificación, el vendedor no estará obligado al saneamiento"*).
- La forma de la notificación viene prevista en el art. 1482 CC: *"El comprador demandado solicitará, dentro del término que la Ley de Enjuiciamiento Civil señala para contestar a la demanda, que ésta se notifique al vendedor o vendedores en el plazo más breve posible. La notificación se hará como la misma ley establece para emplazar a los demandados. El término de contestación para el comprador quedará en suspenso ínterin no expiren los que para comparecer y contestar a la demanda se señalen al vendedor o vendedores, que serán los mismos plazos que determina para todos los demandados la expresada Ley de Enjuiciamiento Civil, contados*



desde la notificación establecida por el párrafo primero de este artículo. Si los citados de evicción no comparecieren en tiempo y forma, continuará, respecto del comprador, el término para contestar a la demanda".

La jurisprudencia afirma por su lado que:

- En caso de evicción, el vendedor ha de tener conocimiento de la correspondiente demanda, y por tanto, contar con la posibilidad de oponerse a ella (STS 30/04/2013). Aunque en STS 10/05/1996 estimara suficiente que el vendedor tuviera conocimiento extraprocesal de la demanda planteada por el tercero frente al comprador para que pudiera proporcionarle a éste los medios de defensa.
- Aun exigiéndose sentencia firme, el TS ha dado lugar a evicción cuando la privación de la propiedad al comprador ha tenido lugar a consecuencia de resoluciones administrativas (SSTS 27/05/1957 y 07/06/1956).

3.3.2. Patos sobre el saneamiento por evicción

El CC admite que las partes puedan celebrar pactos sobre el saneamiento por evicción, aunque ésta se presume elemento natural del contrato de compraventa (art. 1475 CC: *"…El vendedor responderá de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato. Los contratantes, sin embargo, podrán aumentar, disminuir o suprimir esta obligación legal del vendedor"*). No obstante, el CC restringe las cláusulas por las que el comprador renuncia al saneamiento en un doble sentido:

- Art. 1476 CC: *"Será nulo todo pacto que exima al vendedor de responder por evicción, siempre que hubiere mala fe de su parte"*.
- Art. 1477 CC: *"Cuando el comprador hubiese renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea éste, deberá el vendedor entregar únicamente el precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, a no ser que el comprador hubiese hecho la renuncia con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose a sus consecuencias"*.

Este planteamiento debe completarse con el análisis de la legislación protectora de los consumidores y usuarios, estableciendo el art. 10 TRLCU que los derechos de consumidores y usuarios son irrenunciables.

3.3.3. Efectos de la evicción

Los efectos de la evicción vienen regulados en el art. 1478 CC: *"Cuando se haya estipulado el saneamiento o cuando nada se haya pactado sobre este punto, si la evicción se ha realizado, tendrá el comprador derecho a exigir del vendedor:*

1. *La restitución del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya sea mayor o menor que el de la venta* (objetivo de actualizar el valor de la cosa).
2. *Los frutos o rendimientos, si se le hubiere condenado a entregarlos al que le haya vencido en juicio.*
3. *Las cosas del pleito que haya motivado la evicción y, en su caso, las del seguido con el vendedor para el saneamiento* (en todo caso, el comprador tendrá derecho a reclamar las costas judiciales cuando le hayan sido impuestas).
4. *Los gastos del contrato, si los hubiese pagado el comprador.*
5. *Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se vendió de mala fe* (los intereses se refiere a so generados por las cantidades a abonar desde que tuvo lugar la evicción)*"*.

3.3.4. Los supuestos de evicción parcial



Art. 1479 CC: *"Si el comprador perdiere, por efecto de la evicción, una parte de la cosa vendida de tal importancia con relación al todo que sin dicha parte o la hubiera comprado, podrá exigir la rescisión del contrato; pero con la obligación de devolver al cosa sin más gravámenes que los que tuviese al adquirirla. Esto mismo se observará cuando se vendiesen dos o más cosas conjuntamente por un precio alzado, o particular para cada una de ellas, si constase claramente que el comprador no habría comprado la una sin la otra"*.

Dicho artículo constituye un régimen especial de responsabilidad por saneamiento basado en que la cosa restante no hubiera sido del interés del comprador. En cualquier otro caso, se impone la aplicación del art. 1478, como régimen general del saneamiento por evicción (STS 30/0/2013).

3.3.5. Evicción de cargas o gravámenes ocultos

Art. 1483 CC: *"Si la finca vendida estuviese gravada, sin mencionarlo la escritura, con alguna carga o servidumbre no aparente, de tal naturaleza que deba presumirse no la habría adquirido el comprador si la hubiera conocido, podrá pedir la rescisión del contrato, a no ser que prefiera la indemnización correspondiente. Durante un año, a contar desde el otorgamiento de la escritura, podrá el comprador ejercitar la acción rescisoria o solicitar la indemnización. Transcurrido el año, sólo podrá reclamar la indemnización dentro de un período igual, a contar desde el día en que haya descubierto la carga o servidumbre"*.

Dado que no existe obligación alguna para el comprador de consultar el Registro, puede lícitamente argüir su buena fe frente al vendedor aunque no lo haya consultado. Aunque la jurisprudencia se muestra reticente a aplicar dicho precepto cuando el gravamen goza de publicidad registral.

3.4. EL SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS

Art. 1484 CC: *"El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos"*.

Art. 1485 CC: *"El vendedor responde al comprador por saneamiento por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, aunque los ignorase. Esta disposición no regirá cuando se haya estipulado lo contrario, y el vendedor ignorara los vicios o defectos ocultos de lo vendido"*.

Art. 1486 CC: *"En los casos de los dos artículos anteriores, el comprador podrá optar entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó* (**acción redhibitoria**)*, o rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos* (**acción estimatoria** o ***quanti minoris***)*. Si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá éste la misma opción y además se le indemnizará de los daños y perjuicios, si optase por la rescisión"*.

La cosa puede perecer debido:

- A los vicios: Art. 1487 CC: *"Si la cosa vendida se perdiere por efecto de los vicios ocultos, conociéndolos el vendedor, sufrirá éste la pérdida, y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, con los daños y perjuicios. Si no los conocía, debe sólo restituir el precio y abonar los gastos del contrato que hubiese pagado el comprador"*.



- A caso fortuito o por culpa del comprador Art. 1488 CC: *"Si la cosa vendida tenía algún vicio oculto al tiempo de la venta, y se pierde después por caso fortuito o por culpa del comprador, podrá éste reclamar del vendedor el precio que pagó, con la rebaja del valor que la cosa tenía al tiempo de perderse. Si el vendedor obró de mala fe, deberá abonar al comprador los daños e intereses"*.

En el supuesto de compra de dos o más cosas a un mismo vendedor, se aplicarán los arts. 1491 y 1492 CC:

- Art. 1491 CC: *"Vendiéndose dos o más animales juntamente, sea en un precio alzado, sea señalándolo a cada uno de ellos, el vicio redhibitorio de cada uno dará solamente lugar a su redhibición, y no a la de los otros, a no ser que aparezca que el comprador no habría comprado el sano o sanos sin el vicioso. Se presume esto último cuando se compra un tiro, yunta, pareja o juego, aunque se haya señalado un precio separado a cada uno de los animales que lo componen"*.
- Art. 1492 CC: *"Lo dispuesto en el artículo anterior respecto de la venta de animales se entiende igualmente aplicable a la de otras cosas"*.

Respecto de las ventas judiciales, el art. 1489 CC: *"En las ventas judiciales nunca habrá lugar a la responsabilidad por daños y perjuicios; pero sí a todo lo demás dispuesto en los artículos anteriores"*.

Respecto al plazo para el ejercicio de las acciones descritas, dice el art. 1490 CC: *"Las acciones que emanan de lo dispuesto en los cinco artículos precedentes se extinguirán a los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida"*. En todo caso, es compatible el ejercicio de la acción de saneamiento por vicios ocultos, tanto con la acción de resolución por incumplimiento, como con la acción de anulabilidad por error.

3.5. LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA EN LOS INMUEBLES COMO VICIO OCULTO: LA LEY 37/2003 Y EL REAL DECRETO 314/2006

El incumplimiento de objetivos de calidad acústica en los espacios interiores podrá dar lugar a la obligación del vendedor de responder del saneamiento por vicios ocultos de los inmuebles vendidos.

Por el RD 314/2006 se aprueba el Código Técnico de la Edificación, cuyo art. 14 dispone: *"1. El objetivo de este requisito básico <<Protección frente al ruido>> consiste en limitar dentro de los edificios, y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios, como consecuencias de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.*

2. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de tal forma que los elementos constructivos que conforman sus recintos tengan unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, y para limitar el ruido reverberante de los recintos.

3. El Documento Básico <<DB HR Protección frente al ruido>> especifica parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido. Hasta que se apruebe este DB se aplicará la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88 <<Condiciones acústicas en los edificios".

3.6. EL SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS EN LA VENTA DE ANIMALES



Respecto a la venta de ganados y animales, el comprador ha de ejercitar la correspondiente acción redhibitoria en el plazo de cuarenta días a partir de la entrega del animal o, en su caso, en el establecido por el uso local. Sólo procederá el saneamiento si se dan los siguientes requisitos:

- Ha de tratarse de vicio oculto (art. 1495 CC).
- El vicio o defecto de que se trate ha de estar determinado por la ley o los usos locales (art. 1496.2 CC).
- No ha de tratarse de ventas hechas en ferias o pública subasta, ni de caballerías enajenadas como de deshecho, ya que en estos casos no procede el saneamiento (art. 1493 CC).
- La venta de ganados y animales que padezcan enfermedades contagiosas es nula (art. 1494 CC).

Si el animal muriese a los tres días de comprado, será responsable el vendedor, siempre que la enfermedad que ocasionó la muerte existiera antes del contrato, a juicio de los facultativos.

3.7. GARANTÍAS DE PAGO DEL PRECIO EN FAVOR DEL VENDEDOR

El vendedor se encuentra facultado para suspender la entrega de la cosa cuando el pago temporáneo y preciso del precio pactado constituye resulta de difícil materialización (art. 1466 y 1467 CC, ya vistos).

Además, se complementa con otras garantías.

3.7.1. El supuesto del artículo 1503

Art. 1503 CC: *"Si el vendedor tuviere fundado motivo para temer la pérdida de la cosa inmueble vendida y el precio, podrá promover inmediatamente la resolución de la venta. Si no existiere este motivo, se observará lo dispuesto en el art. 1124"*.

El precepto anterior, además, no autoriza a los tribunales para la fijación de un plazo complementario dentro del cual el comprador pueda realizar el pago.

3.7.2. El pacto expreso de resolución en las ventas inmobiliarias: el pacto comisorio

El **pacto comisorio** o **de *lex commissoria***, consiste en la facultad resolutoria concedida al vendedor, en virtud de pacto expreso, ante la falta de pago en el término convenido o en cada uno de los plazos señalados.

Art. 1504 CC: *"En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aun después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término"*.

La reciente jurisprudencia sustituye el criterio anterior por el de la contemplación objetiva del incumplimiento del pago.

Es frecuente estipular, junto a la resolución, el comiso de todo o gran parte de lo que hubiese pagado el comprador hasta el momento de la resolución. Estos pactos quedan sujetos a la facultad moderadora de la autoridad judicial, al considerarse supuestos particulares de cláusula penal.

3.7.3. La resolución de la venta de bienes muebles

El CC omite la necesidad de requerir al comprador para los supuestos de bienes muebles.



Art. 1505 CC: *"Respecto de los bienes muebles, la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho, en interés del vendedor, cuando el comprador, antes de vencer el término fijado para la entrega de la cosa, no se haya presentado a recibirla, o, presentándose, no haya ofrecido al mismo tiempo el precio, salvo que para el pago de éste se hubiese pactado mayor dilación"*.

4. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

4.1. EL PAGO DEL PRECIO

La obligación principal del comprador consiste en el pago del precio (art. 1500 CC: *"El comprador está obligado a pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijado en el contrato. Si no se hubieren fijado, deberá hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida"*).

El plazo del pago no genera intereses salvo que así se haya pactado. Así dispone el art. 1501 CC: *"El comprador deberá intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes:*

1. *Si así se hubiere convenido.*
2. *Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta.*
3. *Si se hubiere constituido en mora, con arreglo al art. 1100"*.

4.2. LA FACULTAD DE SUSPENDER EL PAGO

Art. 1502 CC: *"Si el comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria, podrá suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro, a no ser que afiance la devolución del precio en su caso, o se haya estipulado que, no obstante cualquiera contingencia de aquella clase, el comprador estará obligado a verificar el pago"*. Dicha facultad del comprador puede ser excluida por las partes mediante pacto expreso.

La aplicación jurisprudencial de dicho precepto es restrictiva para evitar la quiebra de la seguridad del tráfico (STS 03/06/1986).

En cualquier caso, si el comprador se siente perturbado en los términos descritos, debe comunicarlo fehacientemente al vendedor.

4.3. EL PAGO DE LOS GASTOS COMPLEMENTARIOS

Además del pago del precio y sus intereses, en su caso, el comprador deberá abonar:

- Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida desde la perfección hasta la consumación del contrato (arts. 1095 y 1468.2 CC).
- Los gastos de transporte de la cosa vendida, salvo pacto en contrario (art. 1465 CC).
- Los gastos de expedición de la primera copia de la escritura y los demás posteriores a la venta, salvo pacto en contrario (art. 1455 CC).
- Los gastos arancelarios correspondientes al asiento de presentación de la escritura de compraventa y la inscripción del derecho adquirido mediante contrato de compraventa, son posteriores a la perfección del contrato, y por tanto, salvo pacto en contrario, serán abonados por el comprador.



5. LA DOBLE VENTA

La **doble venta** consiste en la posibilidad de que una misma cosa se haya vendido a diferentes compradores por parte del mismo vendedor.

El art. 1473 CC: *"Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble. Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe"*.

Por otro lado, el comprador defraudado, podrá solicitar la indemnización de conformidad con las reglas generales, o en su caso, acudir a la vía penal (querella por estafa).

La buena fe del comprador es un requisito indispensable, en cuanto la doble venta se presupone una actuación dolosa del vendedor, por lo que no merece protección quien colaboró en la maniobra o tenía conocimiento de la misma (STS 15/12/1984). Se entiende por buena fe la ignorancia por parte del comprador de que la cosa comprada había sido objeto de venta anteriormente.

6. LOS RIESGOS EN LA COMPRAVENTA: EL ARTÍCULO 1452

Art. 1452 CC: *"El daño o provecho de la cosa vendida, después de perfeccionado el contrato, se regulará por lo dispuesto en los artículos 1096 y 1182. Esta regla se aplicará a la venta de cosas fungibles hecha aisladamente y por un solo precio, o sin consideración a su peso, número o medida. Si las cosas fungibles se vendieran por un precio fijado con relación al peso, número o medida, no se imputará el riesgo al comprador hasta que se hayan pesado, contado o medido, a no ser que éste se haya constituido en mora"*.

Del artículo anterior se desprenden las siguientes matizaciones:

- Así, el vendedor asume los riesgos, incluso cuando la pérdida obedezca a caso fortuito cuando:
  - Haya incurrido en mora.
  - Haya realizado una doble venta.
- El vendedor queda exonerado de la entrega salvo que no pueda acreditar que la pérdida de la cosa trae causa de una circunstancia en la que actuó con la diligencia debida respecto de la conservación de la cosa objeto de venta.
- Si el vendedor queda exonerado de la obligación de la entrega, el comprador deberá pagar el precio, asume los riesgos, si la cosa objeto de la venta hubiese sido especificada, o si el mismo hubiese incurrido en mora.

7. LAS COMPRAVENTAS ESPECIALES

7.1. EL RETRACTO CONVENCIONAL



7.1.1. Concepto y función histórica

Art. 1507 CC: *"Tendrá lugar el retracto convencional cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de cumplir lo expresado en el artículo 1518 y lo demás que se hubiese pactado"*.

El art. 1518 CC: *"El vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta, y además:*

1. *Los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta.*
2. *Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida"*.

El **retracto convencional** se configura como una modalidad especial de compraventa, que conlleva un pacto complementario por el cual el vendedor puede recomprar, dentro de un plazo determinado y pagando todo lo dicho, la propia cosa vendida.

En la actualidad, dicha operación carece de sentido práctico. En épocas anteriores funcionaba como tapadera de operaciones de préstamos usurarios.

7.1.2. Régimen jurídico básico

Los aspectos fundamentales de su régimen jurídico son:

- La imposibilidad de abonar por parte del vendedor inicial los distintos conceptos contemplados en el art. 1518 CC y cualesquiera otros pactados, determinará que el comprador adquirirá irrevocablemente el dominio de la cosa vendida (art. 1509 CC). No quiere decir que el comprador no haya adquirido la propiedad por la compraventa inicial.
- El plazo máximo de duración del retracto convencional es el de diez años (art. 1508.2 CC). Para el caso de que las partes no hayan establecido pacto alguno de forma expresa, supletoriamente establece el CC el plazo máximo de cuatro años (art. 1508.1 CC). Son plazos de caducidad a computarse desde la fecha del contrato.
- La ejecución extemporal del vendedor conlleva la irrevocabilidad de la posición del comprador.
- La eficacia *erga omnes* del pacto de retroventa del art. 1510 CC, sólo se alcanzará cuando dicho pacto relativo a bienes inmuebles se inscriba en el Registro de la Propiedad.

7.2. COMPRAVENTA A PRUEBA Y COMPRAVENTA *AD GUSTUM*

Art. 1453 CC: *"La venta hecha a calidad de ensayo o prueba de la cosa vendida, y la venta de las cosas que es costumbre gustar o probar antes de recibirlas, se presumirán hechas siempre bajo condición suspensiva"*.

Del precepto resultan dos categorías de ventas distintas:

- **La venta a prueba**. Ésta depende de la comprobación por el comprador de las características propias de la cosa. Dicha comprobación ha de ser objetiva, de modo que no quede al arbitrio del comprador, para evitar conculcar el mandato del art. 1256 CC.
- **La venta al gusto**. Ésta depende del gusto del comprador, quien aceptará o no la compra, bastándole la mera manifestación de desagrado para que el contrato resulte ineficaz.

7.3. EL DENOMINADO PACTO *IN DIEM ADDICTIO*



El **pacto *in diem addictio*** es aquel por el que el vendedor se reserva la facultad de considerar ineficaz un contrato de compraventa, válido y perfecto, si dentro de un determinado plazo (*in diem*) encontrara otro comprador que ofreciera un mayor precio o condiciones de pago más ventajosas. En tal caso, el vendedor podría adjudicar la cosa (*addictio*) en favor del segundo comprador, sin incurrir en responsabilidad alguna, pues la adjudicación en favor del primero se consideraba provisional y dependiente de que no hubiese mejor postor.

Es el mecanismo propio de la subasta, aunque en la actualidad se da poco en la práctica. Dicho pacto implica:

- Su posible aplicación tanto a las compraventas seguidas de tradición y completamente ejecutadas cuanto a aquellas en las que se haya producido sólo la celebración del contrato, sin haber tenido lugar la entre de la cosa.
- El mantenimiento de la adjudicación en favor del primer comprador si, existiendo otro u otros posteriores, aquél igualara las condiciones más ventajosas ofrecidas por éstos.
- La explicación teórica de la figura se ha ofrecido tradicionalmente recurriendo a la venta bajo condición suspensiva o la venta bajo condición resolutoria.

7.4. COMPRAVENTA DE BIENES MUEBLES A PLAZOS

La venta a plazos de bienes muebles corporales, no consumibles, ha dado lugar a una legislación especial:

- ***Ley 50/1965, de 17 de julio***. Comprendía la venta a plazos como el contrato mediante el cual un empresario o comerciante entrega al público una cosa y recibe de éste, en el mismo momento, una parte del precio, con la obligación de pagar el resto diferido en un periodo de tiempo superior a tres meses y en una serie de plazos. El contrato debía constar por escrito y contener las siguientes circunstancias:
    - Lugar y fecha del contrato.
    - Identificación de las partes.
    - Descripción del objeto vendido.
    - Importe total de la venta a plazos.
    - El precio de la venta al contado.
    - El importe del desembolso inicial.
    - Los plazos sucesivos.
    - Cuantía y fecha del vencimiento de las letras de cambio.
    - El interés exigible en caso de mora.
    - La cláusula de reserva de dominio si se pacta.
    - La prohibición de enajenar en tanto no se haya pagado totalmente.

  El contrato queda perfeccionado cundo el comprador satisface, en el momento de la entrega de la cosa, un desembolso inicial, cuyo pago no es esencial para la validez del contrato, pues si se recibe la cosa sin pagarlo, éste es válido y el vendedor pierde el derecho a percibir el importe del desembolso inicial, quedando el precio reducido al pago de los plazos pactados. Otras especialidades de este régimen especial son:
    - La reserva de dominio, si así se pactó, ya que la ley no la impone.



  - La prohibición de enajenar en tanto no se haya pagado el precio, tratándose en este caso de una garantía legal y siendo necesaria la inscripción del contrato en el Registro de ventas a plazos que la ley crea para que las mencionadas garantías sean oponibles a terceros.
  - La facultad del comprador de anticipar el pago del precio, renunciando a los pagos pendientes.
  - El derecho del vendedor de optar por la resolución o el cobro de plazos pendientes cuando el comprador demore el pago de dos plazos o el último de ellos, devolviéndose a los contratantes, en el primer caso, las prestaciones, pudiendo el vendedor retener ciertas cantidades a títulos de indemnización.
- ***Ley 28/1998, de 13 de julio***. Se mantienen los principios propios de la ley anterior, quebrando en algunos extremos de importancia:
  - Se suprime el desembolso inicial como condición necesaria para la perfección del contrato.
  - Aunque la forma escrita y el contenido mínimo del contrato sigue teniendo requerimientos similares, la nueva ley insiste de forma particular en el tipo de interés nominal y en la inserción de la tasa anual equivalente (TAE) para cuya concreción se remitía a lo establecido entonces en el art. 18 Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo.
  - La TAE se encuentra regulada de manera especial en el art. 32 Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo, debiendo ser calculada con arreglo a la fórmula matemática contenida en el anexo I de dicha ley.

7.5. NUEVAS MODALIDADES DE VENTA AL PÚBLICO

La Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, regula una serie de compraventas especiales sometidas al principio de libertad contractual, del que, con frecuencia, resultan notorios abusos en perjuicio de los adquirentes, situación que interesa corregir mediante la promulgación de normas imperativas y una eficaz intervención de las Administraciones públicas.

Dichos supuestos son los siguientes: rebajas, promociones, saldos, liquidación, ventas con obsequios, ofertas de venta directa, ventas a distancia, venta automática, venta ambulante y la subasta pública.

Dicha ley ha sido modificada posteriormente por las siguientes:

- Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales; respecto de los pagos a proveedores.
- En materia de contratos a distancia, por la Ley 47/2002, de 19 de diciembre, así como por la Ley 1/2010, de 1 de marzo, para adaptarla a la Directiva 2006/123/CE.
- En materia de venta ambulante, por el RD 119/2010, de 26 de febrero.

8. EL CONTRATO DE PERMUTA

8.1. CONCEPTO Y CARACTERES

La **permuta** es el intercambio de cosa por cosa (art. 1538 CC: *"La permuta es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra"*).



Son características básicas del contrato de permuta:

- Es un contrato consensual, celebrado desde el momento en que las partes se han obligado a transmitirse las respectivas cosas objeto del mismo.
- Es un contrato bilateral, por generar obligaciones para ambas partes.
- Es un contrato oneroso, por ser la prestación de cada una de las partes causa de la correspondiente contraprestación.
- Es un contrato traslativo del dominio, por transmitir la propiedad de lo permutado.

8.2. LA REMISIÓN A LAS REGLAS DE LA COMPRAVENTA

La regulación de esta institución es escasa, limitándose a regular dos aspectos de la permuta, vistos en los dos epígrafes siguientes, remitiendo para lo demás a las disposiciones concernientes a la compraventa (art. 1541 CC: *"En todo lo que no se halle especialmente determinado en este título, la permuta se regirá por las disposiciones concernientes a la venta"*).

8.3. LA PERMUTA DE COSA AJENA

Art. 1539 CC: *"Si uno de los contratantes hubiese recibido la cosa que se le prometió en permuta, y acreditase que no era propia del que la dio, no podrá ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumplirá con devolver la que recibió"*.

Por lo que, se deduce, que es posible la permuta de cosa ajena, pudiéndose resolver como determina el artículo, siempre que la permuta aún no se hubiese consumado.

8.4. LA EVICCIÓN EN LA PERMUTA

En el caso de que la permuta se hubiese consumado, el permutante que ha recibido una cosa ajena sólo podrá accionar contra la otra parte si es objeto de evicción.

Art. 1540 CC: *"El que pierda por evicción la cosa recibida en permuta, podrá optar entre recuperar la que dio en cambio, o reclamar la indemnización de daños y perjuicios; pero sólo podrá usar el derecho a recuperar la cosa que él entregó mientras ésta subsista en poder del otro permutante, y sin perjuicio de los derechos adquiridos entre tanto sobre ella con buena fe por un tercero"*.

La petición de restitución de la cosa que entregó el permutante defraudado no es incompatible con la indemnización de daños y perjuicios.

8.5. LA PERMUTA DE SOLAR POR INMUEBLES A CONSTRUIR

El encarecimiento del suelo y de la construcción trae consigo supuestos en los que el dueño de un solar se aviene a transmitir la propiedad del mismo a un constructor, a cambio de que éste le entregue en el futuro una determinada superficie construida.

RD 1867/1998, de 4 de septiembre, reforma el art. 13 del Reglamento Hipotecario: *"En las cesiones de suelo por obra futura, en las que se estipule que la contraprestación a la cesión consiste en la transmisión actual de pisos o locales del edificio a construir, que aparezcan descritos en el propio título de permuta conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y con fijación de la cuota que les corresponderá en los elementos comunes, al practicarse la inscripción se hará constar la*



especial comunidad constituida entre cedente y cesionario, siempre que se fije un plazo para realizar la edificación, que no podrá exceder de diez años.

Salvo que en el título de cesión se pacte otra cosa, el cesionario podrá por sí solo otorgar las escrituras correspondientes de obra nueva y propiedad horizontal, siempre que coincida exactamente la descripción que se haga en ellas de los elementos independientes a que se refiere en el párrafo anterior. La inscripción de la propiedad horizontal determinará que tales elementos queden inscritos a favor del cedente, sin necesidad de formalizar acta notarial de entrega.

Salvo pacto en contrario, el cesionario no podrá enajenar ni gravar, sin consentimiento del cedente, los elementos independientes que constituyen la contraprestación.

El régimen previsto en este artículo no será aplicable cuando los contratantes hayan configurado la contraprestación a la cesión de forma distinta a lo contemplado en el párrafo primero o como meramente obligacional. En este caso se expresará de forma escueta en el cuerpo del asiento que la contraprestación a la cesión es la obra futura, pero sin detallar ésta. En el acta de inscripción y en la nota a pie del documento se hará constar que el derecho a la obra futura no es objeto de inscripción.

No obstante, si se hubiera garantizado la contraprestación con condición resolutoria y otra garantía real, se inscribirán estas garantías conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria".



REPASO DEL BLOQUE V

1. En el contrato de compraventa es necesaria la entrega de la cosa en el momento para que se perfeccione:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
2. La permuta es el cambio de cosa por dinero:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
3. La legislación española establece que el precio en la compraventa venga determinado exclusivamente en euros:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
4. Para realizar un contrato de compraventa solo se requiere capacidad jurídica :
    a. Verdadero.
    b. Falso.
5. Los cónyuges pueden venderse bienes entre sí:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
6. La escritura pública equivale a la tradición o entrega de la cosa:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
7. Entre las obligaciones del vendedor está la entrega de la cosa, si bien esta conllevaría la de sus accesorios, aunque no hayan sido mencionados:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
8. La obligación de saneamiento por evicción es siempre a cargo del vendedor:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
9. El saneamiento por evicción también entra en juego en los supuestos de ventas judiciales:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
10. La obligación de saneamiento por evicción no requiere ser notificada por el comprador:
    a. Verdadero.
    b. Falso.

1-F; 2-F; 3-F; 4-F; 5-V; 6-V; 7-V; 8-V; 9-V; 10-F



BLOQUE 6

ARRENDAMIENTO DE COSAS Y SERVICIOS

Capítulo 12. Los arrendamientos. Epígrafes:

- 1. Noción general de arrendamiento.
- 2. La regulación del arrendamiento de cosas por el CC:
    - 2.1. Observaciones generales.
    - 2.2. Características generales del arrendamiento.
- 3. Contenido del contrato.
    - 3.1. Obligaciones del arrendador.
    - 3.2. Obligaciones del arrendatario.
- 4. Extinción del arrendamiento.
    - 4.1. Causas de extinción.
    - 4.2. El desahucio.
- 5. El arrendamiento o contrato de servicios.
    - 5.1. Concepto y caracteres.
    - 5.2. La regulación legal.
    - 5.3. La prestación de servicios correspondientes a las profesiones liberales.

Capítulo 13. Los arrendamientos urbanos. Epígrafes:

- 1. Introducción y fuentes normativas.
    - 1.1. Referencia al Decreto 4104/1964 y al RD-Ley 2/1985.
    - 1.2. La Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre.
    - 1.3. Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.
    - 1.4. Ley 4/2013, de 4 de julio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- 2. Los arrendamientos de vivienda.
    - 2.1. La duración del contrato en la LAU-1994.
    - 2.2. La modificación introducida por la Ley 19/2009.
    - 2.3. Período contractual y prórroga en la Ley 4/2013.
- 3. La renta.
    - 3.1. La renta en la Ley 29/1994.
    - 3.2. La renta en la Ley 4/2013.
    - 3.3. La renta según la Ley 2/2015, de desindexación de la economía.
- 4. Contenido del contrato: derechos y obligaciones de las partes.
    - 4.1. Las obras en la finca arrendada.
    - 4.2. Los derechos de tanteo y retracto.
    - 4.3. Recapitulación.
- 5. La terminación del contrato.



- 6. Los restantes arrendamientos urbanos.
- 7. El registro relativo a los impagos de rentas.
- 8. Referencia a la potenciación del mercado del alquiler.



CAPÍTULO 12

LOS ARRENDAMIENTOS

1. NOCIÓN GENERAL DE ARRENDAMIENTO

Art. 1542 CC: *"El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios"*. Existen tres figuras contractuales diversas: el arrendamiento de cosas, el arrendamiento de obras y el arrendamiento de servicios.

Así, el **arrendamiento** se define como el contrato por el que una de las partes se obliga a proporcionar a la otra, mediante el pago de un precio, el uso y disfrute temporal de una cosa (arrendamiento de cosa), a prestarle temporalmente sus servicios (arrendamiento de servicios) o hacer por cuenta de ella una obra determinada (arrendamiento de obra).

2. LA REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS POR EL CÓDIGO CIVIL

2.1. OBSERVACIONES GENERALES

El CC sólo regula el arrendamiento de fincas rústicas y urbanas, pero ello no quiere decir que se excluya el arrendamiento de bienes muebles no fungibles y los semovientes, perfectamente posibles, ya que sólo se excluyen del arrendamiento los bienes fungibles que se consumen con el uso (art. 1545 CC: *"Los bienes fungibles que se consumen con el uso no pueden ser materia de este contrato"*).

El arrendamiento de cosas se define en el art. 1543 CC: *"En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto"*. Así, se desprenden como elementos esenciales de este contrato los siguientes:

- La cesión del uso de la cosa objeto del contrato.
- El precio cierto.
- La duración temporal del contrato.

Por norma general, para ser arrendador sólo se requiere capacidad general para contratar, no siendo necesario el dominio de la cosa arrendada. No obstante, los arrendamientos inscribibles en el Registro de la Propiedad, por producir cierto efecto real frente a terceros, se ven limitados por el CC en el art. 1548 CC: *"Los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda los seis años"*.

2.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ARRENDAMIENTO

- Su objeto es la transmisión temporal de la posesión de la cosa, no su dominio.
- Es un contrato consensual, que se perfecciona por el mero consentimiento de las partes.
- Es un contrato bilateral y oneroso, una parte otorga la posesión de la cosa, y la otra un precio cierto.
- Es un contrato conmutativo, pues el valor de las prestaciones viene fijado de antemano.
- Es un contrato temporal, su duración viene determinada o determinable.



3. CONTENIDO DEL CONTRATO

3.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Las obligaciones del arrendador (art. 1554 CC) se derivan del principio básico de procurar al arrendatario el goce de la cosa arrendada por todo el tiempo determinado en el contrato. Las mismas son:

- Entregar al arrendatario la cosa u objeto del contrato.
- Conservar la cosa en estado de servir para el uso a que se la destine y hacer en ella durante el arrendamiento las reparaciones necesarias (art. 1558.1 CC: *"Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario obligación de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta, y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca"*).
- Mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento, no pudiendo variar la forma de la cosa arrendada (art. 1557 CC: *"El arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada"*) y respondiendo ante el arrendatario de los vicios y defectos que impidan el normal uso y disfrute, siéndoles aplicables las disposiciones sobre saneamiento de la compraventa (art. 1553 CC: *"Son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento contenidos en el título de la compraventa. En los casos que proceda la devolución del precio, se hará la disminución proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la cosa"*).
- Abonar al arrendatario los gastos necesarios que éste haya hecho en la cosa.

3.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El arrendatario queda obligado (art. 1555 CC) a:

- Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.
- Usar la cosa arrendada conforme al uso pactado, y, en defecto de pacto, del que se deduzca de su naturaleza, tolerando las reparaciones urgentes que haga el arrendador.
- Pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.
- Poner en conocimiento del arrendador toda usurpación o novedad dañosa y la necesidad de reparaciones (art. 1559.1 CC).
- Responder del deterioro de la cosa, a no ser que pruebe que fue ocasionado sin su culpa (art. 1563 CC).
- Devolver la cosa, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, presumiéndose que la recibió en buen estado, salvo lo que hubiese perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (1561 CC).

4. EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

4.1. CAUSAS DE EXTINCIÓN

Son causas de extinción del arrendamiento:



- El cumplimiento del tiempo previsto para el contrato, sin necesidad de requerimiento. No obstante, si al terminar el período temporal concertado el arrendatario continúa disfrutando de la cosa durante quince días, se entiende que hay tácita reproducción, salvo que haya habido requerimiento previo.
    - Respecto fincas urbanas; art. 1581 CC: *"Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hechos por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario. En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término"*.
    - Respecto fincas rústicas; art. 1577 CC: *"El arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año o pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos. El de tierras labrantías, divididas en dos o más hojas, se entiende por tantos años cuantas sean éstas"*.
- La pérdida de la cosa arrendada, equiparándose a ella la imposibilidad de goce de la cosa.
- El incumplimiento de una de las partes (art. 1556 CC: *"Si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente"*).
- La extinción del derecho del arrendador.

4.2. EL DESAHUCIO

El **desahucio** es la facultad del arrendador, a consecuencia de algunas causas de extinción del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, para proceder judicialmente contra el arrendatario con el fin de expulsarlo de la finca. Dichas causas de extinción son las siguientes:

- Haber expirado el término de duración del arrendamiento.
- Falta de pago del precio convenido.
- Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.
- Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer.

5. EL ARRENDAMIENTO O CONTRATO DE SERVICIOS

5.1. CONCEPTO Y CARACTERES

Art. 1544 CC: *"En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto"*.

La persona que presta el servicio se denomina arrendador, y la persona que lo paga, arrendatario. (art. 1546 CC: *"Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio, y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar"*).

La obligación del arrendador consiste en una obligación de hacer, no de resultado. Pues el arrendador se obliga a la realización de una actividad sin quedar obligado a la obtención de un resultado.

Son características del contrato de servicios:

- Es un contrato consensual, perfeccionado por el mero consentimiento de las partes.



- Es un contrato bilateral y oneroso, pues surgen prestaciones recíprocas y existe un precio en favor del arrendador.
- Es un contrato esencialmente temporal (art. 1583 CC: *"Puede contratarse esta clase de servicios sin tiempo fijo, por cierto tiempo, o para una obra determinada. El arrendamiento hecho por toda la vida es nulo"*).

5.2. LA REGULACIÓN LEGAL

La regulación del CC sobre el contrato de prestación de servicios es inexistente. Actualmente, la prestación de servicios por los trabajadores asalariados se encuentra sometida a la legislación laboral y, por consiguiente, sólo de forma marginal pueden darse supuestos de contratos de servicios de naturaleza civil.

5.3. LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS CORRESPONDIENTES A LAS PROFESIONES LIBERALES

En la actualidad, el contrato de prestación de servicios se da en la práctica en el desempeño de las prestaciones de los profesionales liberales. Comprenden tanto servicios manuales cuanto intelectuales.

El contrato se regirá por las normas de Derecho civil cuando el servicio no se preste en las condiciones que harían de él un contrato de trabajo.

Aunque la onerosidad sigue estando presente, el precio cierto se desvirtúa, pues la necesidad de la previa determinación de su cuantía queda sustituida por la posibilidad de que, posteriormente, pueda quedar establecida por los usos de la profesión de que se trate.

La acción para reclamar los honorarios profesionales prescribe a los tres años (art. 1967, párrafos 1 y 2, CC: *"Por el transcurso de tres años prescriben las acciones para el cumplimiento de las obligaciones siguientes:*

1. *La de pagar a los Jueces, Abogados, Registradores, Notarios, Escribanos, peritos, agentes y curiales sus honorarios y derechos, y los gastos y desembolsos que hubiesen realizado en el desempeño de sus cargos u oficios en los asuntos a que las obligaciones se refieran.*
2. *La de satisfacer a los Farmacéuticos las medicinas que suministraron; a los Profesores y Maestros sus honorarios y estipendios por la enseñanza que dieron, o por el ejercicio de su profesión, arte u oficio..*.

…El tiempo para la prescripción de las acciones a que se refieren los tres párrafos anteriores se contará desde que dejaron de prestarse los respectivos servicios".



CAPÍTULO 13

LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

1. INTRODUCCIÓN Y FUENTES NORMATIVAS

La escasez de viviendas conllevó a que muchos países legislaran sobre la materia atendiendo a un factor común: la protección del arrendatario. Protección pretendida mediante:

- La congelación de las rentas, para evitar su alza continua o abusiva.
- La concesión al arrendatario del derecho de prórroga legal, para impedir el lanzamiento masivo de los inquilinos al vencimiento del plazo pactado.

1.1. REFERENCIA AL DECRETO 4104/1964 Y AL REAL DECRETO-LEY 2/1985

Estas disposiciones legales, que fueron derogadas por la Ley 29/1994, se asentaban sobre directrices normativas contradictorias:

- El Decreto 4104/1964, pretendía la prórroga legal forzosa en favor del arrendatario, generando contratos de duración tendencialmente infinita.
- El RDL 2/1985, suprimió la obligatoriedad de dicha prórroga legal, dando lugar a contratos de corta duración y rentas muy elevadas.

1.2. LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE

La *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos*, se caracterizó por su sencillez. El legislador pretendió un régimen relativamente tuitivo y sometido a regulación imperativa del arrendamiento de vivienda, mientras que cualesquiera otros arrendamientos quedan reservados al libre pacto de las partes.

El plazo mínimo de duración del arrendamiento de vivienda establecido era de cinco años, con una prórroga trienal, potestativa año por año para el arrendatario.

1.3. LEY 19/2009, DE 23 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS DE FOMENTO Y AGILIZACIÓN PROCESAL DEL ALQUILER Y DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

La *Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de Medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios*, modificó el apartado 3 del art. 9 de la LAU 29/1994, con el fin de ampliar los supuestos en los que no procede la prórroga obligatoria del contrato.

1.4. LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO, DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS

La *Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*, introdujo modificaciones de importancia en la LAU 29/1994, aplicables a los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigencia de la misma, aunque las partes podían adaptar los contratos a las nuevas disposiciones.



2. LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

El Título II de la LAU 29/1994 tenía carácter imperativo. No obstante, la Ley 4/2013 introdujo una modificación algo confusa en el art. 4.2 de la primera: *"…los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes en el marco de lo establecido en el Título II de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil"*.

2.1. LA DURACIÓN DEL CONTRATO EN LA LAU-1994

El Proyecto de la LAU 29/1994 pretendía establecer un plazo mínimo de duración de cuatro años, combinado con la posibilidad de desistimiento por el arrendatario cuando el contrato durase al menos un año y el inquilino diese el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de cuatro meses.

En la actualidad, y ante las críticas que recibió, la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes, aunque verdaderamente el plazo de duración contractual era el de cinco años, mediante el sistema de prórroga potestativa para el arrendatario.

La prórroga anual durante el quinquenio inicial sólo podrá ser excluida en la LAU 29/1994 cundo, de forma expresa, constase en el contrato que la duración tendencialmente quinquenal no podía entrar en juego en atención a la necesidad del arrendador de ocupar por sí o para sí mismo, como vivienda permanente, el inmueble objeto de arrendamiento.

Concluido el período quinquenal sin que ninguna de las partes haya o hubiera notificado a la otra su voluntad de no renovarlo, el art. 10 permitía la continuidad contractual, de año en año, por un nuevo período trienal.

2.2. LA MODIFICACIÓN INTRODUCIDA POR LA LEY 19/2009

La *Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios*, introdujo una modificación de importancia respecto a la prórroga obligatoria, estableciendo un nuevo apartado 3 en el art. 9 de la LAU 29/1994, que restringía el significado de la prórroga quinquenal potestativa para la parte arrendataria, atendiendo a los intereses de la familia arrendadora, ampliando la exclusión de la prórroga en beneficio también de los familiares de primer grado y, en caso de crisis conyugal, también del cónyuge.

No obstante, dicha modificación sólo era aplicable en los contratos en los que se hacía constancia expresa a la misma.

2.3. PERÍODO CONTRACTUAL Y PRÓRROGA EN LA LEY 4/2013

La *Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*, ha dado nueva redacción a los arts. 9 y 10 de la LAU 29/1994.

El primero declara ahora que la duración del arrendamiento será libremente pactado por las partes, estableciendo tendencialmente un período contractual mínimo de tres años. En dicho período trienal, ya se encuentran comprendidas las eventuales prórrogas, pues las prórrogas obligatorias por plazos anuales hasta el plazo mínimo de tres años sólo entran en juego cuando la duración convenida fuere inferior a tal plazo. Es



decir, por períodos inferiores al tiempo mínimo que, conforme a la ley, igual podrán ser períodos anuales o mensuales o por semanas, lo cual ciertamente generará una gran inestabilidad del mercado del alquiler.

Además, respecto la regulación del desistimiento que dispone que, con independencia de la duración convenida por las partes, el arrendatario podrá desistir del contrato siempre que cumpla con las dos condiciones siguientes:

- Que hayan transcurridos al menos seis meses de contrato.
- Que comunique el desistimiento con una antelación mínima de treinta días.

Finalmente, la regla general de indemnización por desistimiento establecida en el precepto (una mensualidad por año restante) es una norma meramente dispositiva, que sólo entrará en juego si las partes pactan en tal sentido al celebrar el contrato.

3. LA RENTA

3.1. LA RENTA EN LA LEY 29/1994

Salvo la radical prohibición de exigencia de pago anticipado de más de una mensualidad de renta, el Proyecto de LAU 29/1994 regulaba la renta con carácter dispositivo y supletorio.

El texto definitivo de la LAU 29/1994, introdujo una norma imperativa de importancia: el índice nacional general del IPC constituye el tope máximo de revalorización anual de la renta, pues, como establece el encabezamiento de la norma, durante los cinco primeros años de duración del contrato, la renta sólo podrá ser actualizada.

Dicha regla pretendía evitar que el incremento de rentas libremente pactado se convirtiera en un factor inflacionista.

3.2. LA RENTA EN LA LEY 4/2013

Se amplía notoriamente la libertad contractual de las partes, pues, la actualización de la renta sigue siendo potestativa y, además, podrá ser realizada en los términos pactados por las partes, aplicándose el índice general nacional del sistema de índices de precios al consumo (IPC) sólo en defecto de pacto expreso.

Además, se incluye una nueva norma por la que, las partes podrán acordar libremente que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda sustituirse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas.

3.3. LA RENTA SEGÚN LA LEY 2/2015, DE DESINDEXACIÓN DE LA ECONOMÍA

La *Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española*, cuyo propósito es que los valores monetarios no sean modificados en virtud de índices de precios, tiene naturaleza imperativa en el sector público.

En el ámbito privado, ésta modifica a la LAU 29/1994 en los términos siguientes.



- En defecto de pacto expreso entre las partes, no se aplicará revisión de rentas a los contratos.
- Si hay pacto expreso de revisión, y no se acuerda el método para la misma, supletoriamente se aplicará el nuevo IGC (índice de garantía de la competitividad).
- El IGC establece una tasa de revisión de precios acorde con la recuperación de competitividad de España frente a la zona euro.
- Estas modificaciones se aplicarán a los contratos que se perfeccionen con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2015.

4. CONTENIDO DEL CONTRATO: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.1. LAS OBRAS EN LA FINCA ARRENDADA

La LAU 29/1994 introduce una novedad respecto a la anterior legislación, por la que el arrendatario podrá realizar las obras requeridas, sin contar con el consentimiento del arrendador, por la condición de *minusválido* de sí mismo o de cualquiera que conviva con él. Pero se le exige al arrendatario previa notificación al arrendador de las obras que pretenda llevar a cabo, para que, finalizado el contrato, el arrendador tenga la opción de exigir al arrendatario que reponga la vivienda al estado anterior.

La Ley 4/2013 sigue las mismas pautas.

4.2. LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

La LAU 29/1994 establecía como imperativos y obligatorios para el arrendador los derechos de tanteo y de retracto en favor del arrendatario, en los contratos de duración igual o inferior a cinco años. En los casos de duración superior, cabía excluir el derecho de adquisición preferente.

El **derecho de adquisición preferente** comprende los derechos de tanteo y de retracto, y se encentra regulado en el art. 25 de la LAU 29/1994.

Tras la aprobación de la Ley 4/2013, se establece la regla contraria, modificando el apartado 8 del artículo 25 de la LAU 29/1994, disponiendo ahora que las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. Mandato aplicable a cualquier tipo de arrendamiento, tanto de vivienda, como los de cualquier otro uso.

4.3. RECAPITULACIÓN

Las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013 no han alterado las normas arrendaticias fundamentales de manera sustancial, contenidas en la LAU 29/1994.

La vigente LAU regula sólo los aspectos de contenido contractual que ha considerado indispensables para evitar litigios innecesarios. Para todos los demás extremos, las partes son libres de acordar lo que estimen de interés, aplicándose de forma supletoria lo dispuesto en el CC.

5. LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO



Según la disposición normativa vigente, el plazo mínimo variaba, siendo:

- Quinquenal, y en su caso, la prórroga trienal, bajo el imperio de la Ley 29/1994.
- Trienal, a partir de la vigencia de la Ley 4/2013.

Superado el plazo mínimo, la **extinción** del contrato se produce de forma automática por el mero transcurso del plazo pactado.

Es **causa de suspensión** del contrato, las obras, ya sean acordadas por autoridad competente o meras obras de conservación. Esta causa se encuentra regulada en el art. 26 LAU. La suspensión supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta.

Son **causas de resolución** del contrato, las comprendidas en el art. 27 LAU, que a su vez remite al art. 1124 CC: *"La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible…"*; como acción general de resolución a causa del incumplimiento por una de las partes de cualquiera de las obligaciones que le competan.

La Ley 4/2013 introdujo un apartado cuarto en el art. 27 dedicado a los arrendamientos urbanos inscritos en el Registro de la Propiedad, respecto de los cuales, la resolución de pleno derecho se producirá diez días hábiles después de que el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción registral.

Son **causas de extinción**, además del transcurso del plazo pactado, las contempladas en el art. 28 LAU, siendo las dos siguientes:

- Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.
- Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

6. LOS RESTANTES ARRENDAMIENTOS URBANOS

Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda comprenden todas aquellas modalidades cuyo objeto no sea la satisfacción de la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Según el art. 4.3 LAU: *"Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto por lo dispuesto en el Título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil"*.

Únicamente son de aplicación imperativa las normas procesales y los preceptos relativos a la fianza y a la formalización del contrato.

7. EL REGISTRO RELATIVO A LOS IMPAGOS DE RENTAS



El art. 3 de la Ley 4/2013 crea el Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler, estableciendo que por RD se regulará su organización y funcionamiento.

En dicho registro se inscribirán las sentencias firmes dictadas en los procedimientos de desahucio por impagos de rentas.

8. REFERENCIA A LA POTENCIACIÓN DEL MERCADO DEL ALQUILER

El legislador contemporáneo tiene una cierta obsesión por la potenciación del mercado del alquiler. Especialmente, durante la legislatura de D. J.L.R. Zapatero tuvieron lugar las siguientes medidas:

- La Sra. Trujillo puso en marcha la *Sociedad Pública de Alquiler (SPA)*, aprobada por el Consejo de Ministros de 8 de abril del 2005.
- Con la Sra. Chacón al frente de la cartera de vivienda, se aprobó el *RD 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la denominada renta básica de emancipación de los jóvenes*.

Tales medidas, una vez ha transcurrido el tiempo, puede afirmarse que, no han servido a su propósito.



REPASO DEL BLOQUE VI

1. El arrendador no está obligado a abonar al arrendatario los gastos necesarios que éste haya realizado en la cosa arrendada:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
2. La extinción del contrato de arrendamiento se produce de forma automática por el mero transcurso del plazo pactado:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
3. El arrendatario no podrá en ningún caso desistir del contrato antes de que transcurran tres años desde la celebración del mismo:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
4. Los arrendamientos de bienes muebles y semovientes en general están sujetos a la regulación establecida en el Código Civil:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
5. La pérdida de la cosa arrendada es causa de extinción del contrato de arrendamiento:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
6. El desahucio es la facultad que tiene el arrendador para proceder judicialmente contra el arrendatario a fin de expulsarlo de la finca si concurre alguna causa de extinción del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
7. La regla general de indemnización por desistimiento será de dos mensualidades por año restante de cumplimiento del contrato:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
8. El arrendatario, sin consentimiento del arrendador, puede realizar en la vivienda las obras requeridas por su condición de persona con alguna discapacidad o de cualesquiera otras personas que convivan con él:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
9. La renta en el arrendamiento de viviendas se fija libremente por las partes y su actualización es potestativa:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
10. El arrendamiento es un contrato esencialmente oneroso y temporal, de duración más o menos extensa pero siempre determinada o determinable:
    a. Verdadero.
    b. Falso.

1-F; 2-V; 3-F; 4-V; 5-V; 6-V; 7-F; 8-V; 9-V; 10-V



BLOQUE 7

MANDATO, PRÉSTAMO Y DEPÓSITO

Capítulo 14. El mandato. Epígrafes:

- 1. El contrato de mandato.
    - 1.1. Concepto.
    - 1.2. Caracteres del mandato.
- 2. Clases de mandato.
    - 2.1. Mandato simple y mandato representativo.
    - 2.2. Tipos de mandato conforme a la extensión de las facultades conferidas.
- 3. Régimen básico del contrato de mandato.
    - 3.1. Obligaciones del mandante.
    - 3.2. Derechos y obligaciones del mandatario.
    - 3.3. Extinción del mandato.
- 4. La mediación o corretaje.
- 5. La Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

Capítulo 15. El préstamo. Epígrafes:

- 1. Los contratos de préstamo.
- 2. El comodato o préstamo de uso.
    - 2.1. Noción general.
    - 2.2. Derechos y obligaciones del comodatario.
    - 2.3. La posición del comodante.
    - 2.4. La duración del contrato.
    - 2.5. Causas de extinción.
- 3. El mutuo o simple préstamo.
    - 3.1. Concepto y características.
    - 3.2. Reglas particulares sobre capacidad.
    - 3.3. La obligación de restitución.
    - 3.4. El préstamo con interés: reglas especiales.
    - 3.5. La duración del contrato.
- 4. Los contratos de crédito al consumo: la Ley 16/2011.

Capítulo 16. El depósito. Epígrafes:

- 1. Introducción: clases de depósito.
- 2. El depósito voluntario.
    - 2.1. Concepto y presupuestos.
    - 2.2. Características del contrato.
- 3. Los sujetos del contrato.





CAPÍTULO 14

EL MANDATO

1. EL CONTRATO DE MANDATO

1.1. CONCEPTO

Art. 1709 CC: *"Por el contrato de mandato se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra"*. Es mandante la persona que realiza el encargo, y mandatario, el que se obliga a cumplirlo.

Generalmente, el mandato es de carácter gratuito, aunque en ocasiones puede ser retribuido. La diferencia entre arrendamiento y mandato viene dada por la naturaleza de sus prestaciones:

- En los arrendamientos de obra o de servicios, el arrendador se obliga a ejecutar por sí mismo una determinada actividad de carácter material en beneficio del arrendatario.
- En el mandato, el mandatario se obliga a gestionar los intereses del mandante a través de la realización de determinados actos jurídicos cuyo contenido acabará recayendo en la esfera jurídica del mandante.

1.2. CARACTERES DEL MANDATO

Son caracteres fundamentales del mandato los siguientes:

- Es un contrato consensual (art. 1709 CC).
- Impera el principio de libertad de forma. Pudiendo ser expreso o tácito, al igual que su aceptación (art. 1710 CC: *"El mandato puede ser expreso o tácito. El expreso puede darse por instrumento público o privado y aun de palabra. La aceptación puede ser también expresa o tácita, deducida esta última de los actos del mandatario"*).
- Es un contrato naturalmente gratuito (art. 1711 CC: *"A falta de pacto en contrario, el mandato se supone gratuito. Esto no obstante, si el mandatario tiene por ocupación el desempeño de servicios de la especie a que se refiere el mandato, se presume la obligación de retribuirlo"*).
- Es un contrato *intuitu personae*, basado en la confianza que el mandante otorga al mandatario.

2. CLASES DE MANDATO

2.1. MANDATO SIMPLE Y MANDATO REPRESENTATIVO

Es **mandato simple** aquel en el que el mandatario actúa en su propio nombre, si bien, por cuenta, interés y encargo de su mandante. En éste, no se produce vinculación entre mandante y terceros, quienes tendrían acciones exclusivamente contra el mandatario, sin perjuicio de las que éste pudiera tener contra el mandante (art. 1717 CC: *"Cuando el mandatario obra en su propio nombre el mandante no tiene acción contra las personas con quienes el mandatario ha contratado, no éstas tampoco contra el mandante. En este caso el mandatario es el obligado directamente en favor de la persona con quien ha contratado, como si el asunto fuera personal suyo. Exceptúase el caso*



en que se trate de cosas propias del mandante. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de las acciones entre mandante y mandatario").

El **mandato representativo**, cuando el mandatario actúa en nombre del mandante, es éste quien asume los derechos y las obligaciones derivados de los contratos que el mandatario celebre con terceros (art. 1727 CC: *"El mandante debe cumplir todas las obligaciones que el mandatario haya contraído dentro de los límites del mandato. En lo que el mandatario se haya excedido, no queda obligado el mandante sino cuando lo ratifica expresa o tácitamente"*).

Hay que diferenciar entre mandato y representación, pues el primero puede existir con o sin representación. Y por otra parte, la representación puede no implicar una relación de mandato.

2.2. TIPOS DE MANDATO CONFORME A LA EXTENSIÓN DE LAS FACULTADES CONFERIDAS

Atendiendo al **número de asuntos** del mandante que puede gestionar el mandatario, el mandato puede ser:

- **Mandato general**: comprende todos los negocios del mandante.
- **Mandato especial**. Comprende uno o más negocios del mandante.

Art. 1712 CC: *"El mandato es general o especial. El primero comprende todos los negocios del mandante. El segundo, uno o más negocios determinados"*.

Atendiendo a la **naturaleza de las operaciones**, el mandato puede ser:

- **Mandato concebido en términos generales**: Sólo comprende los actos de administración.
- **Mandato expreso**: Además de los actos de administración, comprende los actos de disposición (transigir, enajenar, hipotecar y ejecutar). No puede ser tácito, requiriéndose la autorización expresa del mandante.

Art. 1713 CC: *"El mandato, concebido en términos generales, no comprende más que los actos de administración. Para transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto riguroso de dominio, se necesita mandato expreso. La facultad de transigir no autoriza para comprometer en árbitros o amigables componedores"*.

3. RÉGIMEN BÁSICO DEL CONTRATO DE MANDATO

3.1. OBLIGACIONES DEL MANDANTE

El mandante asume la iniciativa del contrato y establecerá las bases de desarrollo del mandato, fijando al mandatario tantas instrucciones y reglas como considere oportunas en defensa de la gestión fructuosa de sus intereses. Sus obligaciones son:

- Art. 1728 CC: *"El mandante debe anticipar al mandatario, si éste lo pide, las cantidades necesarias para la ejecución del mandato. Si el mandatario las hubiera anticipado, debe reembolsarlas el mandante, aunque el negocio no haya salido bien, con tal que esté exento de culpa el mandatario. El reembolso comprenderá los intereses de la cantidad anticipada, a contar desde el día en que se hizo la anticipación"*.
- Art. 1729 CC: *"Debe también el mandante indemnizar al mandatario de todos los daños y perjuicios que le haya causado el cumplimiento del mandato, sin culpa ni imprudencia del mismo mandatario"*.



- El mandante deberá pagar al mandatario la retribución procedente si así se pactó.
- Art. 1731 CC: *"Si dos o más personas han nombrado un mandatario* (pluralidad de mandantes) *para un negocio común, le quedan obligadas solidariamente para todos los efectos del mandato"*.
- Si el mandato es representativo, el mandante queda obligado en los términos del art. 1727 CC, ya citado.

La ratificación por parte del mandante, expresa o tácita, de los actos realizados a iniciativa del mandatario, tiene efectos retroactivos hasta el momento en el que el mandatario asume la obligación, pero con el límite de que no puede perjudicar los derechos adquiridos por terceros durante el tiempo entre la celebración del negocio y su ratificación.

3.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL MANDATARIO

Son **obligaciones** del mandatario:

- Art. 1719 CC: *"En la ejecución del mandato ha de arreglarse el mandatario a las instrucciones del mandante. A falta de ellas, hará todo lo que, según la naturaleza del negocio, haría un buen padre de familiar"*.
- Art. 1720 CC: *"Todo mandatario está obligado a dar cuenta de sus operaciones y a abonar al mandante cuanto haya recibido en virtud del mandato, aun cuando lo recibido no se debiera al segundo"*. Generalmente, como el CC no establece plazo alguno, el momento lo determinará la interpelación del mandante.
- Art. 1726 CC: *"El mandatario es responsable, no solamente del dolo, sino también de la culpa, que deberá estimarse con más o menos rigor por los Tribunales según que el mandato haya sido o no retribuido"*.
- Art. 1723 CC: *"La responsabilidad de dos o más mandatarios* (pluralidad de mandatarios)*, aunque hayan sido instituidos simultáneamente, no es solidaria si no se ha expresado así"*.
- Cuando el mandato es simple, el mandatario queda obligado en los términos dispuestos en el art. 1717 CC, ya citado.

Son **derechos** del mandatario:

- Art. 1730 CC: *"El mandatario podrá retener en prenda las cosas que son objeto del mandato hasta que el mandante realice la indemnización y reembolso de que tratan los dos artículos anteriores"*. Este derecho de retención también se extiende al pago de la retribución, si así se hubiese pactado.
- Art. 1721 CC: *"El mandatario puede nombrar sustituto si el mandante no se lo ha prohibido; pero responde de la gestión del sustituto: 1) Cuando no se le dio facultad para nombrarlo; 2) Cuando se le dio esta facultad, pero sin designar la persona, y el nombrado era notoriamente incapaz o insolvente. Lo hecho por el sustituto nombrado contra la prohibición del mandante será nulo"*. De dicho precepto se desprenden las siguientes conclusiones:
    - El mandatario no quedará exento de responsabilidad cuando nombre sustituto si el mandante ni lo autorizó ni lo prohibió.
    - El mandatario responderá en el caso de que nombrara sustituto contra prohibición del mandante, por vulnerar la confianza que éste depositó en aquél.
    - Si la sustitución fue aprobada, el mandatario sólo responderá cuando el nombrado por él fuera notoriamente incapaz o insolvente.

3.3. EXTINCIÓN DEL MANDATO



Además de las causas generales, dispone el art. 1732 CC: *"El mandato se acaba:*

1. *Por su revocación.*
2. *Por renuncia o incapacitación del mandatario.*
3. *Por muerte, declaración de prodigalidad o por concurso o insolvencia del mandante o del mandatario.*

El mandato se extinguirá, también, por la incapacitación sobrevenida del mandante a no ser que en el mismo se hubiera dispuesto su continuación o el mandato se hubiera dado para el caso de incapacidad del mandante apreciada conforme a lo dispuesto por éste. En estos casos, el mandato podrá terminar por resolución judicial dictada al constituirse el organismo tutelar o posteriormente a instancia del tutor".

3.3.1. La revocación del mandato

Al tratarse de un contrato basado en la confianza que el mandante deposita en el mandatario, aquél puede revocarlo en cualquier momento, produciendo efectos desde que el mandatario conozca tal suceso.

No obstante, dispone el art. 1734 CC: *"Cuando el mandato se haya dado para contratar con determinadas personas, su revocación no puede perjudicar a éstas si no se les ha hecho saber"*. Así que, cuando el mandatario que conoce la revocación, pero ostentando la representación del mandante, concierta contratos con terceros, dice la jurisprudencia que el mandante quedará obligado con los terceros, sin perjuicio de la acción del mandante contra el mandatario.

3.3.2. La renuncia e incapacitación del mandatario

La renuncia es una facultad del mandatario, que debe ponerla en conocimiento del mandante, continuando la gestión hasta que éste haya podido tomar las medidas necesarias para evitar la interrupción de los asuntos gestionados.

Art. 1736 CC: *"El mandatario puede renunciar al mandato poniéndolo en conocimiento del mandante. Si éste sufriere perjuicios por la renuncia, deberá indemnizarle de ellos el mandatario, a menos que funde su renuncia en la imposibilidad de continuar desempeñando el mandato sin grave detrimento suyo"*.

Art. 1737 CC: *"El mandatario, aunque renuncie al mandato con justa causa, debe continuar su gestión hasta que el mandante haya podido tomar las disposiciones necesarias para ocurrir a esta falta"*.

3.3.3. La muerte del mandante o mandatario

Al tratarse de un contrato basado en la confianza de las partes, la muerte de una de ellas supone su extinción. No obstante, en virtud del art. 1738 CC: *"Lo hecho por el mandatario, ignorando la muerte u otra cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato, es válido y surtirá todos sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe"*.

La jurisprudencia exige dos condiciones (SSTS 13/02/2014 y 22/01/2015):

- Que el tercero con el que contrata el mandatario haya actuado de buena fe.
- Que el mandatario, en el momento de hacer uso del poder, ignorase la muerte del mandante o la concurrencia de cualquier otra de las causas que hacen cesar el mandato.

3.3.4. El concurso o insolvencia de las partes



La situación de concurso o insolvencia de cualquiera de las partes determinará la extinción del mandato (art. 1732.3º CC, ya citado. También lo hará la situación de ausencia legal de cualquiera de ellas (art. 183 CC).

4. LA MEDIACIÓN O CORRETAJE

El **corretaje** se califica como un supuesto de contrato atípico. Dicho contrato tiene por objeto vincular a un mediador (corredor) en la realización de los actos necesarios para la conclusión o celebración de un determinado contrato querido y, en su caso, celebrado por quien con él contrata (principal o cliente), o incluso celebrado por el propio mediador, en función de nuncio o intermediario. Se diferencia del mandato en lo siguiente:

- El corredor se limita a poner en contacto a su cliente con otra persona interesada en el contrato de que se trate. Mientras que el mandatario puede celebrar el contrato por sí mismo.
- El corredor asume una obligación de resultado, careciendo de derecho a retribución si no se llega a celebrar efectivamente el contrato de referencia. Por lo que no puede ser considerado el corretaje como contrato de servicios.
- El corredor no se obliga a la conclusión del contrato de interés para su cliente, ni garantiza su eventual perfección, pues no puede asumir como obra propia la existencia de un tercero que preste su consentimiento al contrato buscado por el principal. Por lo tanto, tampoco puede ser considerado un contrato de obra.
- Es un contrato bilateral (STS 28/02/1957). El corredor sirve de mediador entre dos clientes suyos, o entre dos personas, que celebrado el contrato, cada uno de ellos habrá de satisfacer por separado la correspondiente retribución al corredor.

Como matización, la mediación o corretaje inmobiliario también es un contrato atípico, en cuanto no se encuentra sometido a la *Ley 12/1992, de 27 de mayo, del contrato de agencia*.

5. LA LEY 5/2012, DE 6 DE JULIO, DE MEDIACIÓN EN ASUNTOS CIVILES Y MERCANTILES

La *Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles*, define la **mediación** como medio de solución de controversias, en que dos o más partes intentan voluntariamente alcanzar por sí mismas un acuerdo con la intervención de un mediador. Los caracteres de la mediación legalmente contemplada son:

- **Voluntariedad**. Nadie está obligado a mantenerse en el procedimiento de mediación ni a concluir acuerdo alguno.
- **Igualdad de las partes e imparcialidad de los mediadores**. Se garantiza que las partes intervengan con plena igualdad de oportunidades, sin que el mediador pueda actuar en perjuicio o interés de cualquiera de ellas, ya que no ha de tener interés con respecto al objeto de la mediación.
- **Neutralidad**. El mediador no puede imponer ni sugerir a las partes decisión alguna, sino que son las partes las que han de alcanzar por sí mismas un acuerdo de mediación.



- **Confidencialidad**. Obligación para el mediador, las instituciones de medicación y las partes intervinientes, de modo que no podrán revelar la información que hubieran podido obtener derivada del procedimiento. Principio que admite dos excepciones:
  - Cuando las partes de manera expresa les dispensen del deber de confidencialidad.
  - Cuando un juez del orden jurisdiccional penal lo solicite motivadamente.

Tienen consideración de **instituciones de mediación**: las entidades públicas o privadas, españolas o extranjeras, y las corporaciones de Derecho público que tengan entre sus fines el impulso de la mediación. Si tales entidades son, al mismo tiempo, instituciones arbitrales, deben garantizar la separación entre ambas actividades.

El **procedimiento de mediación** comienza con una sesión constitutiva, de la que se levantará un acta, firmada por las partes y el mediador, en que se harán constar: el objeto del conflicto, el programa de actuaciones, costes, lugar de celebración, la lengua del procedimiento y la duración máxima prevista.

Cuando voluntariamente se inicie una medicación estando en curso un proceso judicial, las partes de común acuerdo podrán solicitar su suspensión de conformidad con lo dispuesto en la legislación procesal.

Terminada la mediación se firmará un acta final por las partes y el mediador, que reflejará: los acuerdos alcanzados o la razón de la terminación. El acuerdo tendrá carácter vinculante y las partes podrán instar su elevación a escritura pública para configurarlo como título ejecutivo. Contra lo convenido en el acuerdo de mediación sólo puede ejercitarse la acción de nulidad por las causas que invalidan los contratos.

El comienzo de la mediación suspende la prescripción o la caducidad de acciones. La suspensión se prolongará hasta que finalice la mediación.



CAPÍTULO 15

EL PRÉSTAMO

1. LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO

Art. 1740 CC: *"Por el contrato de préstamo, una de las partes entrega a la otra, o alguna cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva, en cuyo caso se llama comodato, o dinero u otra cosa fungible, con condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad, en cuyo caso conserva simplemente el nombre de préstamo. El comodato es esencialmente gratuito. El simple préstamo puede ser gratuito o con pacto de pagar interés"*.

El contrato de préstamo es un contrato real y unilateral. Atendiendo al objeto del contrato, puede ser:

- **Comodato** o **préstamo de uso**. Sólo se transmite el uso de la cosa, debiendo el comodatario restituirla.
- **Mutuo** o **préstamo de consumo**. Se transmite la propiedad del objeto del préstamo, que se integra en el patrimonio del prestatario, quedando éste obligado a restituir un equivalente económico u otra de la misma especie y calidad (*tantundem*).

2. EL COMODATO O PRÉSTAMO DE USO

2.1. NOCIÓN GENERAL

Mediante el **comodato**, una persona (comodante) entrega gratuitamente a otra (comodatario) una cosa no fungible para que use de ella durante cierto tiempo, con la obligación de devolver la misma cosa recibida.

La nota de gratuidad es esencia del comodato, requerida por partida doble:

- Art. 1740.2 CC: *"…El comodato es esencialmente gratuito…"*.
- Art. 1741 CC: *"…si interviene algún emolumento que haya de pagar el que adquiere el uso, la convención deja de ser comodato"*.

2.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMODATARIO

Art. 1741 CC: *"El comodante conserva la propiedad de la cosa prestada. El comodatario adquiere el uso de ella, pero no los frutos; si interviene algún emolumento que haya de pagar el que adquiere el uso, la convención deja de ser comodato"*. No obstante, puede pactarse el uso de los frutos.

2.2.1. La obligación de restitución

Art. 1749 CC: *"El comodante no puede reclamar la cosa prestada sino después de concluido el uso para que la prestó. Sin embargo, si antes de estos plazos tuviere el comodante urgente necesidad de ella, podrá reclamara la restitución"*. La **restitución** es la obligación principal del comodato. No obstante, el comodatario también queda obligado:

- Art. 1743 CC: *"El comodatario está obligado a satisfacer los gastos ordinarios que sean de necesidad para el uso y conservación de la cosa prestada"*.



- Art. 1744 CC: *"Si el comodatario destina la cosa a un uso distinto a aquel para que se prestó, o la conserva en su poder por más tiempo del convenido, será responsable de su pérdida, aunque ésta sobrevenga por caso fortuito"*.
- Art. 1094 CC: *"El obligado a dar alguna cosa lo está también a conservarla con la diligencia propia de un buen padre de familiar"*.
- Art. 1747 CC: *"El comodatario no puede retener la cosa prestada a pretexto de lo que el comodante le deba, aunque sea por razón de expensas"*.

2.2.2. Deterioro y pérdida de la cosa

Art. 1746 CC: *"El comodatario no responde de los deterioros que sobrevengan a la cosa prestada por el solo efecto del uso y sin culpa suya"*. Tampoco responderá cuando los mismos provengan de caso fortuito, salvo en los supuestos legalmente previstos:

- Destinar la cosa a un uso distinto de aquel para que se prestó, o del uso propio de la naturaleza del objeto si no se hubiera especificado el uso (art. 1744 CC, ya citado).
- Conservar la cosa en su poder más tiempo del convenido (art. 1744 CC, ya citado).
- Art. 1745 CC: *"Si la cosa prestada se entregó con tasación y se pierde, aunque sea por caso fortuito, responderá el comodatario del precio, a no haber pacto en que expresamente se le exima de responsabilidad"*.

2.3. LA POSICIÓN DEL COMODANTE

El comodante, una vez entregada la cosa, no queda obligado a nada o, al menos, no pesa sobre él obligación alguna que pueda considerarse correspectiva de sendas facultades del comodatario.

Los arts. 1751 y 1752 contienen reglas de aplicación subsidiaria y ocasional:

- Art. 1751 CC: *"El comodante debe abonar los gastos extraordinarios causados durante el contrato para la conservación de la cosa prestada, siempre que el comodatario lo ponga en su conocimiento antes de hacerlos, salvo cuando fueren tan urgentes que no pueda esperarse el resultado del aviso sin peligro"*.
- Art. 1752 CC: *"El comodante que, conociendo los vicios de la cosa prestada, no los hubiere hecho saber al comodatario, responderá ante éste de los daños que por aquella causa hubiese sufrido"*.

2.4. LA DURACIÓN DEL CONTRATO

Normalmente, es el comandante quien determina la duración del contrato. No obstante, el CC contiene algunas normas supletorias para proteger el interés del comodante en recuperar la cosa:

- Art. 1750 CC: *"Si no se pactó la duración del comodato ni el uso a que había de destinarse la cosa prestada, y éste no resulta determinado por la costumbre de la tierra, puede el comodante reclamarla a su voluntad. En caso de duda, incumbe la prueba al comodatario"*.
- Art. 1749 CC: *"El comodante no puede reclamar la cosa prestada sino después de concluido el uso para que la prestó. Sin embargo, si antes de estos plazos tuviere el comodante urgente necesidad de ella, podrá reclamar la restitución"*.



La jurisprudencia confirma que cuando la duración del comodato se alarga queda al arbitrio de la voluntad unilateral del ocupante, el comodatario se convierte realmente en precarista, pues disfruta la cosa en precario (STS 25/02/2010).

2.5. CAUSAS DE EXTINCIÓN

El comodato puede extinguirse por las siguientes causas:

- Por la pérdida de la cosa.
- Por reclamar fundadamente el comodante la restitución de la cosa, ya sea por tener necesidad urgente de ella, o por no tener determinado el plazo de duración del contrato.
- Por transcurso del plazo contractualmente determinado, sea directamente, sea a través del uso para el que se presta.

Art. 1742 CC: *"Las obligaciones y derechos que nacen del comodato pasan a los herederos de ambos contrayentes, a no ser que el préstamo se haya hecho en contemplación a la persona del comodatario, en cuyo caso los herederos de éste no tienen derecho a continuar en el uso de la cosa prestada"*.

3. EL MUTUO O SIMPLE PRÉSTAMO

3.1. CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS

Se define **mutuo** al contrato de préstamo regulado en el art. 1753 CC: *"El que recibe en préstamo dinero u otra cosa fungible, adquiere su propiedad, y está obligado a devolver al acreedor otro tanto de la misma especie y calidad"*. El mismo puede ser gratuito o retribuido, cuando se pacte interés (art. 1755 CC: *"No se deberán intereses sino cuando expresamente se hubiesen pactado"*).

Así, se desprende que el carácter retribuido del mutuo requiere pacto expreso. Aunque dicho requisito es interpretado de forma flexible por la jurisprudencia al admitir la prueba de la existencia de pacto de intereses por otros medios.

3.2. REGLAS PARTICULARES SOBRE CAPACIDAD

En términos generales, basta que mutante y prestatario tengan capacidad general para contratar. No obstante, cuando el objeto del mutuo fuera dinero, existen ciertas restricciones:

- El menor emancipado no puede no puede tomar dinero a préstamo.
- El tutor no puede dar y tomar dinero, respecto del patrimonio del pupilo, a préstamo sin la pertinente autorización judicial.

3.3. LA OBLIGACIÓN DE RESTITUCIÓN

En el mutuo se transmite la propiedad de la cosa prestada al mutuatario, quien queda obligado a devolver el género.



- Respecto del **préstamo de dinero**, se tiene en cuenta el valor nominal, debiéndose hacer la devolución en la moneda de curso legal.
- Respecto del **préstamo de cosas fungibles**, se atiende a la identidad de la materia, debiéndose devolver una cantidad igual a la recibida y de la misma especie y calidad, aunque sufra alteración en el precio.

Art. 1754 CC: *"La obligación del que toma dinero a préstamo se regirá por lo dispuesto en el artículo 1170 de este Código. Si lo prestado es otra cosa fungible, o una cantidad de metal no amonedado, el deudor debe una cantidad igual a la recibida y de la misma especie y calidad, aunque sufra alteración en su precio"*.

3.4. EL PRÉSTAMO CON INTERÉS: REGLAS ESPECIALES

Art. 1755 CC: *"No se deberán intereses sino cuando expresamente se hubiesen pactado"*.

Art. 1756 CC: *"El prestatario que ha pagado intereses sin estar estipulados, no puede reclamarlos ni imputarlos al capital"*.

De este último precepto, el CC presupone la existencia de un convenio tácito de pago de intereses, cuya virtualidad de futuro resulta discutible. Pues si el prestatario cesara de pagarlos en el futuro, el mutuante tampoco tendría opción a reclamarlos.

El pacto de intereses, en función de la necesidad del deudor, puede llevar a frecuentes abusos por parte del acreedor. Con tal sentido se publicó la Ley de Usura de 23/07/1908 (Ley Azcárate), que decretaba la nulidad de los préstamos en los que se hubiese pactado un interés notablemente superior al normal del dinero y manifiestamente desproporcionado, así como cualesquiera contratos en que se suponga recibida una cantidad superior a la entregada. Declarada la nulidad del contrato por usuario, el prestatario sólo estará obligad a entregar la suma efectivamente recibida.

3.5. LA DURACIÓN DEL CONTRATO

El CC no regula el plazo del mutuo, por lo que se regirán por las normas generales establecidas para las obligaciones a plazos (arts. 1125 y ss. CC).

- Si no se ha fijado plazo alguno, se estará a lo dispuesto en el art. 1128 CC: *"Si la obligación no señalare plazo, pero de su naturaleza y circunstancias se dedujere que ha querido concederse al deudor, los Tribunales fijarán la duración de aquél. También fijarán los Tribunales la duración del plazo cuando éste haya quedado a voluntad del deudor"*.
- Existiendo plazo consensuado:
  - Si el prestatario incurre en cualquiera de los supuestos del art. 1129 CC (*"Perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo: 1º Cuando, después de contraída la obligación, resulte insolvente, salvo que garantice la deuda; 2º Cuando no otorgue al acreedor las garantías a que estuviese comprometido; 3º Cuando por actos propios hubiese disminuido aquellas garantías después de establecidas, y cuando por caso fortuito desaparecieran, a menos que sean inmediatamente sustituidas por otras nuevas e igualmente seguras"*), perderá el derecho a utilizar el plazo establecido.
  - En caso de préstamo con interés, el prestatario no puede obligar al prestamista a recibir la restitución antes del transcurso de dicho plazo.



4. LOS CONTRATOS DE CRÉDITO AL CONSUMO: LA LEY 16/2011

La *Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo*, se publica para la regulación de la materia que lleva por título.

El mercado del crédito al consumo ha experimentado un importante desarrollo, a la vez que sus agentes y las técnicas financieras han evolucionado con gran rapidez. Las nuevas modalidades de *marketing* y comercialización conllevan nuevas fórmulas y técnicas financieras elaboradas y de difícil comprensión, para las que la ley ha debido elaborar un marco legislativo protector de los consumidores.

Por el **contrato de crédito al consumo** un prestamista concede o se compromete a conceder a un consumidor un crédito bajo la forma de pago aplazado, préstamo, apertura de crédito o cualquier medio equivalente de financiación.



CAPÍTULO 16

EL DEPÓSITO

1. INTRODUCCIÓN: CLASES DE DEPÓSITO

Del art. 1759 CC (*"El depósito puede constituirse judicial o extrajudicialmente"*), se obtienen las dos siguientes clases de depósito:

- **Depósito judicial** o **secuestro**. Art. 1785 CC: *"El depósito judicial o secuestro tiene lugar cuando se decreta el embargo o el aseguramiento de bienes litigiosos"*.
- **Depósito extrajudicial**. A su vez, el art. 1762 CC: *"El depósito extrajudicial es necesario o voluntario"*:
    - **Depósito voluntario** (Art. 1763 CC: *"Depósito voluntario es aquel en que se hace la entrega por la voluntad del depositante. También puede realizarse el depósito por dos o más personas que se crean con derecho a la cosa depositada, en un tercero, que hará la entrega, en su caso, a la que corresponda"*).
    - **Depósito necesario** o **miserable** (Art. 1781 CC: *"Es necesario el depósito: 1º Cuando se hace en cumplimiento de una obligación legal; 2º Cuando tiene lugar con ocasión de alguna calamidad, como incendio, ruina, saqueo, naufragio u otras semejantes"*).

2. EL DEPÓSITO VOLUNTARIO

2.1. CONCEPTO Y PRESUPUESTOS

El art. 1763 CC, ya citado, define el **depósito voluntario**. Respecto a su finalidad y objeto:

- Su finalidad principal y autónoma es la obligación de guarda y custodia (art. 1758 CC: *"Se constituye el depósito desde que uno recibe la cosa ajena con la obligación de guardarla y restituirla"*). El depositario deberá restituir la cosa cuando sea reclamada por el depositante, pero durante la custodia, aquél no podrá usarla sin permiso de este último (art. 1767 CC: *"El depositario no puede servirse de la cosa depositada sin permiso expreso del depositante. En caso contrario, responderá de los daños y perjuicios"*).
- El objeto del contrato no debe pertenecer al depositario, no siendo requisito el dominio sobre la cosa del depositante (art. 1771 CC: *"El depositario no puede exigir que el depositante pruebe ser propietario de la cosa depositada. Sin embargo, si llega a descubrir que la cosa ha sido hurtada y quién es su verdadero dueño, debe hacer saber a éste el depósito. Si el dueño, a pesar de esto, no reclama en el término de un mes, quedará libre de toda responsabilidad el depositario, devolviendo la cosa depositada a aquel de quien la recibió"*). No obstante, cabe la posibilidad de que el objeto sea de propiedad del depositante, pero no se encuentre a su disposición, como ocurre en el secuestro.
- El objeto ha de ser un bien mueble (art. 1761 CC: *"Sólo pueden ser objeto del depósito las cosas muebles"*). Se incluyen los títulos valores que puedan ser objeto de aprehensión para su custodia.
    - Como excepción, el depósito judicial puede recaer sobre bienes inmuebles (art. 1786 CC: *"El secuestro puede tener por objeto así los bienes muebles como los inmuebles"*).

2.2. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO



Son características del depósito las siguientes:

- **Gratuidad y unilateralidad del contrato** (art. 1760 CC: *"El depósito es un contrato gratuito, salvo pacto en contrario"*).
    - La retribución pactada supone una agravación de responsabilidad para el depositario por aplicación analógica del art. 1726 CC: *"El mandatario es responsable, no solamente del dolo, sino también de la culpa, que deberá estimarse con más o menos rigor por los Tribunales según que el mandato haya sido o no retribuido"*).
- **Carácter real**. Generalmente, el depósito nade desde la entrega de la cosa. No obstante, la doctrina contemporánea, destaca que, a pesar de que lo normal es la coincidencia temporal entre el nacimiento del contrato y la entrega del bien al depositario, también es válido el contrato concluido obligatoriamente por voluntad de las partes, antes e independientemente de la entrega. Así, la entrega no sería esencial para el nacimiento del contrato, pero sí para la ejecución del mismo.

3. LOS SUJETOS DEL CONTRATO

3.1. LA CAPACIDAD DE LAS PARTES CONTRATANTES

Para constituir un contrato de depósito resulta suficiente la capacidad general de contratar.

Atendiendo a la **falta de capacidad del depositante**, pueden darse los siguientes supuestos:

- Que la incapacidad del depositante existiera en el momento de celebración del contrato. Se aplicaría el art. 1764 CC: *"Si una persona capaz de contratar acepta el depósito hecho por otra incapaz, queda sujeta a todas las obligaciones del depositario, y puede ser obligada a la devolución por el tutor, curador a administrador de la persona que hizo el depósito, o por ésta misma, si llega a tener capacidad"*.
- Que la incapacidad del depositante sea sobrevenida tras la celebración del contrato. Se aplicará el art. 1773 CC: *"Cuando el depositante pierde, después de hacer el depósito, su capacidad para contratar, no puede devolverse el depósito sino a los que tengan la administración de sus bienes y derechos"*.

Atendiendo a la **falta de capacidad en el depositario**, pueden darse los siguientes supuestos:

- Que la incapacidad del depositario existiera en el momento de celebración del contrato. Se aplicaría el art. 1765 CC: *"Si el depósito ha sido hecho por una persona capaz en otra que no lo es, sólo tendrá el depositante acción para reivindicar la cosa depositada mientras exista en poder del depositario, o a que éste le abone la cantidad en que se hubiese enriquecido con la cosa o con el precio"*.
- Que la incapacidad del depositario sea sobrevenida tras la celebración del contrato. En tal supuesto, nada impide que se le exija la diligencia debida en la custodia de la cosa a los representantes legales del depositario. Se aplicaría el art. 1766 CC: *"El depositario está obligado a guardar la cosa y restituirla, cuando le sea pedida, al depositante o a sus causahabientes, o a la persona que hubiese sido designada en el contrato. Su responsabilidad, e cuanto a la guarda y la pérdida de la cosa, se regirá por lo dispuesto en el título I de este libro"*.

3.2. PLURALIDAD DE LOS SUJETOS



Respecto a la **pluralidad de depositantes**, se regula en el art. 1772 CC: *"Cuando sean dos o más los depositantes, si no fueren solidarios y la cosa admitiere división, no podrá pedir cada uno de ellos más que su parte. Cuando haya solidaridad, o la cosa no admita división, regirá lo dispuesto en los artículos 1141 y 1142 de este Código"*:

- No resulta posible el depósito indivisible mancomunado. Debiéndose tener en cuenta, en cualquier caso, lo que se hubiere pactado expresamente y los usos negociales. Dicho régimen, denominado depósito indistinto, no presupone comunidad de dominio (SSTS 24/03/1971 y 19/10/1988).
- Mancomunidad y divisibilidad se equiparan, no pudiendo pedir cada depositante más que su parte.

Respecto a la **pluralidad de depositarios**, el CC no regula nada, debiéndose entender que tiene lugar la aplicación de las reglas generales en materia de obligaciones, teniéndose en cuenta la posible existencia de usos negociales y la voluntad de las partes.

4. CONTENIDO DEL CONTRATO DE DEPÓSITO

4.1. OBLIGACIONES DEL DEPOSITARIO

4.1.1. La obligación de guarda y custodia

La obligación principal es la de **guarda y custodia de la cosa depositada**, con la diligencia exigida con carácter general en sede de obligaciones, la de un buen padre de familia. Entre otras, también figuran:

- No existe una obligación de administración, pero sí deberá recoger y guardar los frutos, productos y accesiones (art. 1770 CC: *"la cosa depositada será devuelta con todos sus productos y accesiones. Consistiendo el depósito en dinero, se aplicará al depositario lo dispuesto respecto al mandatario en el art. 1724"*).
- No puede servirse de la cosa depositada, salvo permiso expreso. Ni de sus productos, frutos o accesiones (art. 1767 CC, ya citado). Según el art. 1768: *"Cuando el depositario tiene permiso para servirse o usar de la cosa depositada, el contrato pierde el concepto de depósito y se convierte en préstamo o comodato. El permiso no se presume, debiendo probarse su existencia"*.
- Si el depositante no se lo ha prohibido expresamente, el depositario podrá encomendar la custodia de la cosa a un sustituto, si considera que, así, atiende mejor las obligaciones que le son propias.

No obstante, la responsabilidad del depositario se agrava en los términos siguientes:

- Art. 1769 CC: *"Cuando la cosa depositada se entrega cerrada y sellada, debe restituirla el depositario en la misma forma, y responderá de los daños y perjuicios si hubiese sido forzado el sello o cerradura por su culpa. Se presume la culpa en el depositario, salvo la prueba en contrario. En cuanto al valor de lo depositado, cuando la fuerza sea imputable al depositario, se estará a la declaración del depositante, a no resultar prueba en contrario"*.
- Cuando exista pacto en tal sentido.
- Cuando el depósito sea remunerado (art. 1726 CC, ya citado).
- Cuando el depositario se haya prestado a recibir el depósito por redundar en su utilidad y haya incurrido en mora.

4.1.2. La obligación de restitución



El depositario tiene que restituir la cosa depositada al depositante, a sus causahabientes o a la persona designada en el contrato, con todos sus frutos, productos y accesiones.

- Si el depósito fuere de dinero, se aplica el art. 1724 CC: *"El mandatario debe intereses de las cantidades que aplicó a usos propios desde el día en que lo hizo, y de las que quede debiendo después de fenecido el mandato, desde que se haya constituido en mora"*. Así, el depositario será deudor de los intereses de las cantidades que haya aplicado a usos propios o de las que no haya restituido una vez extinguido el depósito y tras haber sido constituido en mora.
- El depositario también queda obligado a observar el mandato del art. 1771 CC, ya citado, por el que, si descubre quién es el verdadero dueño de la cosa depositada, debe hacérselo saber.
- La obligación de restitución se transmite a los herederos del depositario. No obstante, si de buena fe éstos hubiesen enajenado la cosa depositada, se aplicará el art. 1778 CC: *"El heredero del depositario que de buena fe haya vendido la cosa que ignoraba ser depositada, sólo está obligado a restituir el precio que hubiese recibido o a ceder sus acciones contra el comprador en el caso de que el precio no se le haya pagado"*.

4.1.3. Momento temporal de la restitución

Art. 1775 CC: *"El depósito debe ser restituido al depositante cuando lo reclame, aunque en el contrato se haya fijado un plazo o tiempo determinado para la devolución. Esta disposición no tendrá lugar cuando judicialmente haya sido embargado el depósito en poder del depositario, o se haya notificado a éste la oposición de un tercero a la restitución o traslación de la cosa depositada"*.

Art. 1776 CC: *"El depositario que tenga justos motivos para no conservar el depósito podrá, aun antes del término designado, restituirlo al depositante; y, si éste lo resiste, podrá obtener del Juez su consignación"*.

4.1.4. El lugar de la restitución

Art. 1774 CC: *"Cuando al hacerse el depósito se designó lugar para la devolución, el depositario debe llevar a él la cosa depositada; pero los gastos que ocasione la traslación serán de cargo del depositante. No habiéndose designado lugar para la devolución, deberá ésta hacerse en el que se halle la cosa depositada, aunque no sea el mismo en que se hizo el depósito, con tal que no haya intervenido malicia de parte del depositario"*.

4.1.5. Pérdida de la cosa y subrogación real

En caso de pérdida de la cosa, se aplica el art. 1766 CC: *"…Su responsabilidad* (del depositario), *en cuanto a la guarda y la pérdida de la cosa, se regirá por lo dispuesto en el título I de este libro"*. Si dicha pérdida fuera por causa de fuerza mayor, se aplica el art. 1777 CC: *"El depositario que por fuerza mayor hubiese perdido la cosa depositada y recibido otra en su lugar, estará obligado a entregar ésta al depositante"*. Si hubiese recibido su valor, en lugar de otra cosa, igualmente queda obligado a restituir el montante de la indemnización. Este precepto es una aplicación del principio de subrogación real.

4.2. OBLIGACIONES A CARGO DEL DEPOSITANTE

La obligación principal del depositante es satisfacer al depositario la retribución convenida, si las partes hubieran convenido que el depósito tuviera naturaleza retribuida. Entre sus obligaciones:



- Reembolsar los gastos realizados por el depositario e indemnizarle por los perjuicios sufridos (art. 1779 CC: *"El depositante está obligado a reembolsar al depositario los gastos que haya hecho para la conservación de la cosa depositara y a indemnizarle de todos los perjuicios que se le hayan seguido del depósito"*).
    - Por gastos reembolsables entendemos aquellos de conservación. No siéndolo los gastos útiles o mejoras.
    - No deben acumularse a la retribución en el caso de que fuera pactada.
    - La indemnización por perjuicios requiere tener en cuenta las reglas generales sobre la materia, por lo que ésta sí puede ser agregada a la retribución.

El depositario dispone de la facultad de retener en prenda la cosa depositada mientras el depositante no le abone la retribución, los gastos de conservación y la indemnización por perjuicios, cuando procedan (art. 1780 CC: *"El depositario puede retener en prenda la cosa depositada hasta el completo pago de lo que se le deba por razón del depósito"*).

5. EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE DEPÓSITO

La extinción sucede por la restitución de la cosa depositada, así como en los casos de pérdida previstos legalmente.

No son susceptibles de extinción por compensación las deudas provenientes del depósito o de las obligaciones del depositario (art. 1200.1 CC: *"La compensación no procederá cuando alguna de las deudas proviniere de depósito o de las obligaciones del depositario o comodatario…"*).

6. EL DEPÓSITO IRREGULAR

Es **depósito irregular** aquél cuyo objeto consiste en una determinada cantidad de cosas fungibles que pueden ser utilizadas e, incluso, consumidas por el depositario. Dicha fungibilidad admite que el depositario realmente adquiera la propiedad de la cosa depositada (STS 19/09/1987). Ergo, el depositario no quedará obligado a restituir la misma cosa, sino una misma cantidad de cosas fungibles, su equivalente exacto (*tantundem*).

A admisibilidad de esta institución en nuestro CC es discutible. La jurisprudencia opta por calificarlos como préstamo de las imposiciones o depósitos a plazo fijo, al desaparecer temporalmente la disponibilidad del depositante, desaparecen igualmente los elementos típicos del depósito, acentuándose los del préstamo (STS 02/07/1985).

Similares problemas plantea la posible calificación del ingreso de dinero en cuenta corriente bancaria como contrato de depósito, pues en la actualidad se considera como contrato autónomo e independiente.

7. EL DEPÓSITO NECESARIO



Modalidad de depósito que se caracteriza por existir una obligación de custodia a causa de una situación de hecho sobrevenida, nacida con independencia de la voluntad de las partes.

7.1. LOS SUPUESTOS CLÁSICOS DE DEPÓSITO NECESARIO

Se distinguen tres tipos de depósito necesario:

- Cuando el depósito se hace en cumplimiento de una obligación legal (art. 1781.1 CC). Se regirá por las disposiciones de la ley que lo establezca, y en su defecto, por las del depósito voluntario (art. 1782).
- Con ocasión de alguna calamidad como incendio, ruina, saquero, naufragio u otras semejantes (art. 1781.2 CC). Se regirá por las normas del depósito voluntario (art. 1782 CC).
- El que tiene lugar respecto de los efectos introducidos por los viajeros en las fondas y mesones (arts. 1783 y 1784 CC). Supuestos de responsabilidad legal a cargo del hotelero respecto de los efectos introducidos en el ámbito de control del mismo, incluyendo también los que se encuentren en el garaje del hotel y otras dependencias anexas al mismo y que presten servicios al cliente. La responsabilidad del hotelero cesa:
    - Cuando se trate de efectos introducidos por terceros.
    - Cuando no estemos ante un alojamiento de viajeros o de huéspedes estables.
    - Al mediar culpa o negligencia del viajero.
    - En los supuestos de robo a mano armada y fuerza mayor.
    - Cuando el daño sea consecuencia de la actuación de personas que escapan del control del hotelero.
    - Cuando medie pacto expreso de exclusión de responsabilidad.
- Existe un verdadero contrato de depósito cuando se entregan objetos para ser guardados en la caja del hotel.

7.2. EL CONTRATO DE INGRESO EN CENTROS ASISTENCIALES

La profesora López Peláez ha resaltado que resultaría muy conveniente tipificar el contrato de ingreso en un centro asistencial de mayores, así como establecer legalmente un régimen mínimo de derechos y deberes dimanantes de dicho contrato.

8. SECUESTRO CONVENCIONAL Y JUDICIAL

El **secuestro** no tiene por finalidad la guarda o custodia, sino que las mismas suceden para evitar la sustracción o distracción del objeto custodiado en tanto no se resuelva el pleito existente. Por ello, la restitución no se realiza al deponente, sino al vencedero de dicha *litis*.

Puede recaer tanto sobre bienes muebles como inmuebles (art. 1786 CC, ya citado). En los inmuebles, no se cumple una verdadera función de custodia, sino de administración de la finca.

8.1. EL SECUESTRO CONVENCIONAL



Supuesto contemplado en el art. 1763 CC: *"Depósito voluntario es aquel en que se hace la entrega por la voluntad del depositante. También puede realizarse el depósito por dos o más personas que se crean con derecho a la cosa depositada, en un tercero, que hará la entrega, en su caso, a la que corresponda"*.

8.2. EL DEPÓSITO JUDICIAL

Art. 1785 CC: *"El depósito judicial o secuestro tiene lugar cuando se decreta el embargo o el aseguramiento de bienes litigiosos"*. De su regulación conviene destacar:

- La norma básica imperante es la contenida en el art. 1789 CC: *"En lo que no se hallare dispuesto en este Código, el secuestro judicial se regirá por las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil"*.
- Art. 1788 CC: *"El depositario de bienes secuestrados está obligado a cumplir respecto de ellos todas las obligaciones de un buen padre de familiar"*.
- Art. 1787 CC: *"El depositario de los bienes u objetos secuestrados no puede quedar libre de su encargo hasta que se termine la controversia que lo motivó, a no ser que el Juez lo ordenare por consentir en ello todos los interesados o por otra causa legítima"*.

9. EL CONTRATO DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS

Ley 40/2002, de 14 de noviembre, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos, cuyo art. 1 fue modificado por la *Ley 44/2006, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios*. Estas disposiciones normativas pretenden regular los **contratos de aparcamiento** de breve duración en aparcamientos abiertos al público, mediante precio determinado en función del tiempo de estacionamiento. Por estar reflejado en una disposición normativa, este contrato es típico.

Se diferencia de los **contratos de garaje**, en sentido estricto, por no resultar el precio determinado en función del tiempo de estacionamiento efectivo, aunque la duración sea fijada por fracciones temporales. Éste sigue siendo un contrato atípico. Aunque por analogía, le serán de aplicación las normas de la regulación mencionada antes.



REPASO DEL BLOQUE VII

1. En el contrato de mutuo se transfiere la propiedad de la cosa prestada al mutuatario:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
2. En el mandato simple no hay vinculación entre mandate y terceros:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
3. El comodatario responderá por la pérdida de la cosa, si la hubiese tenido en su poder por más tiempo del convenido:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
4. El contrato de mutuo no puede ser retribuido:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
5. El contrato de comodato consiste en la entrega de una cosa para ser usada durante un cierto tiempo y luego devolverla:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
6. En el contrato de depósito solo puede haber un depositante:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
7. El denominado "depósito irregular" es un contrato cuyo objeto consiste en una determinada cantidad de cosas fungibles:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
8. El mandante está obligado a indemnizar los daños y perjuicios ocasionados al mandatario por el cumplimiento del mandato, incluso cuando el mandatario haya sido imprudente en su gestión:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
9. El mandatario no está obligado a informar al mandante de su gestión:
   a. Verdadero.
   b. Falso.
10. Salvo que las partes estipulen otra cosa, el contrato de depósito es un contrato gratuito:
    a. Verdadero.
    b. Falso.

1-V; 2-V; 3-V; 4-F; 5-V; 6-F; 7-V; 8-F; 9-F; 10-V



BLOQUE 8

CONTRATOS ALEATORIOS, ARBITRAJE Y FIANZA

Capítulo 17. Los contratos aleatorios. Epígrafes:

- 1. El contrato de renta vitalicia.
  - 1.1. Introducción.
  - 1.2. El alea en la renta vitalicia.
  - 1.3. Sujetos.
  - 1.4. Contenido del contrato de renta vitalicia.
  - 1.5. Nulidad del contrato de renta vitalicia.
  - 1.6. La renta vitalicia a título gratuito.
- 2. El contrato de alimentos o vitalicio.
  - 2.1. El nacimiento del vitalicio.
  - 2.2. La Ley 41/2003: caracterización legal del contrato de alimentos.
  - 2.3. Contenido básico del contrato de alimentos.

Capítulo 18. El convenio arbitral. Epígrafes:

- 1. Introducción.
  - 1.1. Regulación normativa.
  - 1.2. El carácter contractual del arbitraje.
  - 1.3. La importancia del arbitraje.
- 2. El convenio arbitral.
  - 2.1. Concepto.
  - 2.2. Tipos de arbitraje.
  - 2.3. Forma de celebración.
  - 2.4. Contenido.
- 3. Objeto del arbitraje.
  - 3.1. La resolución de controversias o cuestiones litigiosas.
  - 3.2. Ámbito material del arbitraje.
- 4. Los árbitros.
- 5. Efectos del arbitraje: el laudo.
  - 5.1. La impugnación del laudo.
  - 5.2. La ejecución del laudo.
- 6. La generalización del arbitraje en la legislación contemporánea.

Capítulo 19. La fianza. Epígrafes:

- 1. En contrato de fianza.
  - 1.1. Ideas generales: fianza subsidiaria y fianza solidaria.
  - 1.2. Relación de fianza y contrato de fianza.
  - 1.3. Características del contrato de fianza.





CAPÍTULO 17

LOS CONTRATOS ALEATORIOS

1. EL CONTRATO DE RENTA VITALICIA

1.1. INTRODUCCIÓN

La **renta vitalicia** puede originarse por:

- **Contrato** (art. 1802 CC: *"El contrato de renta vitalicia obliga al deudor a pagar una pensión o rédito anual durante la vida de una o más personas determinadas por un capital en bienes muebles o inmuebles, cuyo dominio se le transfiere desde luego con la carga de la pensión"*). Su finalidad consiste en proporcionar al perceptor un ingreso fijo periódico a los efectos de subsistencia, aunque también puede perseguir favorecer a una determinada persona.
- Resolución judicial.
- Testamento, a consecuencia de particiones hereditarias, para evitar las desigualdades entre los diversos lotes asignados.
- Art. 839 CC, que permite el pago de la parte de usufructo que corresponde al cónyuge viudo asignándole una renta vitalicia.
- Art. 1792 CC, que prevé la conversión del contrato de alimentos en una pensión o renta periódica en ciertos años.

1.2. EL *ALEA* EN LA RENTA VITALICIA

El ***alea*** o **elemento aleatorio** consiste en la incertidumbre de la duración de la vida que se contempla, lo que impide conocer si existirá o no una equivalencia entre el capital que se entrega y la renta que se percibe periódicamente, concurriendo un riesgo de ganancia-pérdida.

Según el art. 1803 CC: *"Puede constituirse la renta sobre la vida del que da el capital, sobre la de un tercero o sobre la de varias personas. También puede constituirse a favor de aquella o aquellas personas sobre cuya vida otorga, o a favor de otra u otras personas distintas"*. Pero no resulta posible otorgarla sobre personas jurídicas, pues originarían obligaciones perpetuas.

En el momento de la constitución del contrato, debe concurrir la **equivalencia del riesgo**, por la que ambas partes tienen igual posibilidad de pérdida o ganancia (art. 1804 CC: *"Es nula la renta constituida sobre la vida de una persona muerta a la fecha del otorgamiento, o que en el mismo tiempo se halle padeciendo una enfermedad que llegue a causar su muerte dentro de los veinte días siguientes a aquella fecha"*). Esto plantea dos supuestos distintos:

- Muerte ya producida, en el momento de constitución del contrato, de la persona cuya vida se contempla. Al no existir alea, el contrato resulta nulo. No obstante, éste pervivirá si se contempla la vida de varias personas, salvo que todas ellas sean consideradas con carácter esencial.
- Enfermedad que llegue a causar la muerte de la persona cuya vida se contempla dentro de os veinte días posteriores a la fecha de celebración del contrato.
    - No considerándose enfermedad el parto, el accidente, el suicidio, ni la vejez.



  - No se computa el día de constitución de la renta vitalicia.

1.3. SUJETOS

Según el art. 1803 CC, ya citado, en cualquier caso, al menos deben concurrir dos sujetos. No obstante, se admite la concurrencia de hasta cuatro partes:

- Los dos constituyentes.
- Un tercero cuya vida es considerada como *alea*. (También puede ser considerado como pluralidad de persona).
- Un cuarto independiente de los anteriores, como beneficiario. (También puede ser considerado como pluralidad de persona).

Eso sí, si el beneficiario no es parte contractual, se exige su aceptación, de conformidad con el art. 1257.2 CC. Y en cualquier caso, deberá tenerse en cuenta el límite del art. 781 CC: *"Las sustituciones fideicomisarias en cuya virtud se encarga al heredero que conserve y transmita a un tercero el todo o parte de la herencia, serán válidas y surtirán efecto siempre que no pasen del segundo grado, o que se hagan en favor de personas que vivan al tiempo del fallecimiento del testador"*.

Cuando la renta se establece en favor de varias personas y una de ellas fallece, surge el problema del acrecimiento, que no será posible en ausencia de pacto expreso, más que cuando además de designación conjunta de lo beneficiarios, exista atribución de renta conjunta, en aplicación del principio *concursu partes fiunt*; si la designación de beneficiarios es conjunta y existe atribución cuantitativa individualizada de rentas para cada uno de ellos, a falta de pacto expreso, no procederá el acrecimiento, atribuyéndose la renta correspondiente al premuerto a los herederos (STS 01/07/1969). La posible extinción parcial por la muerte de uno de los acreedores sólo tendrá lugar si se dispuso expresamente.

Cuando la renta se establece sucesivamente no se plantea problema, ya que cada perceptor la percibirá en el orden prestablecido.

1.4. CONTENIDO DEL CONTRATO DE RENTA VITALICIA

1.4.1. La entrega del capital

La **entrega del capital** consiste en la entrega de bienes muebles o inmuebles, materiales o inmateriales, cuyo dominio se transmite al deudor de la pensión sin que esta última suponga derecho real, carga o afección sobe aquéllos en favor del rentista, sino el nacimiento de una relación obligatoria por la que el deudor queda vinculado a satisfacer dicha renta o pensión. El constituyente/acreedor queda obligado a efectuar la entrega de capital y a responder por evicción y saneamiento ante el deudor de la renta.

1.4.2. El derecho a la pensión o renta

- **La pensión**, puede contener cualquier tipo de bienes muebles o inmuebles, pero en todo caso, fija y determinada (STS 16/12/1930). Aunque se admite la aplicación de cláusulas de estabilización (STS 31/10/1961), ya que el *alea* considerado no incluye de forma necesaria las consecuencias propias de la depreciación monetaria.



- **La periodicidad de la renta**, queda a determinar por la voluntad de las partes, pero en todo caso, deben distinguirse cada uno de los vencimientos (que prescriben a los cinco años) del derecho a la percepción de la renta del que proceden (que prescribe a los cinco años).
- **La satisfacción de la renta**, hay que atender a los siguientes artículos:
  - Art. 1806 CC: *"La renta correspondiente al año en que muere el que la disfruta se pagará en proporción a los días que hubiese vivido; si debía satisfacerse por plazos anticipados, se pagará el importe total del plazo que durante su vida hubiese empezado a correr"*. La referencia a los días que hubiese vivido, se debe a que las pensiones se entienden como frutos civiles, los cuáles se perciben día a día.
  - Art. 1808 CC: *"No puede reclamarse la renta sin justificar la existencia de la persona sobre cuya vida esté constituida"*.
- **Incumplimiento y aseguramiento del pago de la renta**. Según el art. 1805 CC: *"La falta de pago de las pensiones vencidas no autoriza al perceptor de la renta vitalicia a exigir el reembolso del capital ni a volver a entrar en la posesión del predio enajenado; sólo tendrá derecho a reclamar judicialmente el pago de las rentas atrasadas y el aseguramiento de las futuras"*. Precepto que plantea varias cuestiones**:**
  - El impago de la renta no dará lugar a la resolución del contrato de renta vitalicia. No obstante, doctrina y jurisprudencia admiten el pacto resolutorio por impago de pensiones, inscribible en el Registro de la Propiedad, que puede presentar dos modalidades:
    - Contemplar la retención por el deudor de los intereses o frutos producidos, y por el acreedor de las pensiones recibidas hasta entonces.
    - Que el rentista conserve, junto con las rentas percibidas, los frutos producidos por el capital. Lo que equivale a una cláusula penal (STS 14/10/1969).

1.5. NULIDAD DEL CONTRATO DE RENTA VITALICIA

Junto a las causas generales de nulidad, el art. 1804 CC, ya citado, contempla un supuesto de nulidad absoluta.

1.6. LA RENTA VITALICIA A TÍTULO GRATUITO

Art. 1807 CC: *"El que constituye a título gratuito una renta sobre sus bienes, puede disponer, al tiempo del otorgamiento, que no estará sujeta dicha renta a embargo por obligaciones del pensionista"*.

En la renta a título gratuito no concurre la equivalencia del riesgo ganancia-pérdida, al no mediar la entrega de un capital a cambio de una renta durante la vida de una persona determinada. Así, consiste en una donación en la que el donante pasa a ser deudor del donatario por el importe de la renta.

El principal efecto radica en la posibilidad de que el constituyente de la renta establezca una prohibición de embargo. Pero resulta necesario que conste en el momento de otorgamiento la ausencia de contraprestación.

La inembargabilidad se refiere al crédito de la renta, pero no a las cantidades ingresadas en el patrimonio del rentista, pues dejan de tener autonomía para pasar a formar parte de la masa patrimonial de éste. Así, los acreedores no podrán perseguir las rentas vencidas no satisfechas.

2. EL CONTRATO DE ALIMENTOS O VITALICIO

2.1. EL NACIMIENTO DEL VITALICIO



Art. 1791 CC: *"Por el contrato de alimentos una de las partes se obliga a proporcionar vivienda, manutención y asistencia de todo tipo a una persona durante su vida, a cambio de la transmisión de un capital en cualquier clase de bienes y derechos"*.

El **contrato de alimentos** o **contrato vitalicio** surge a raíz de que algunas personas ancianas han reaccionado frente a su soledad procurándose la debida asistencia mediante la entrega de los bienes inmuebles que constituían su morada, a cambio de afecto y compañía. Así, tal contrato no es una modalidad de renta vitalicia, sino un contrato autónomo, innominado y atípico, cuyo contenido consiste en la prestación de alimentos (domicilio, alimentos y asistencia médica) a cambio de la entrega unos bienes, durante la vida del acreedor de dichos alimentos, o de tercera o terceras personas.

Tampoco debe confundirse con la obligación de prestar alimentos entre parientes, establecida en el art. 142 y ss. CC.

A este contrato, se le aplicarán analógicamente los arts. 1802 a 1808 CC, en la medida de lo posible.

2.2. LA LEY 41/2003: CARACTERIZACIÓN LEGAL DEL CONTRATO DE ALIMENTOS

La *Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad*, proporciona una regulación propia al contrato de vitalicio, por los siguientes motivos:

- La regulación de este contrato, frecuentemente celebrado en la práctica y examinado en ocasiones por la jurisprudencia del TS, amplía las posibilidades que actualmente ofrece el contrato de renta vitalicia para atender a las necesidades económicas de las personas con discapacidad y, en general, de las personas con dependencia, como los ancianos, y permite a las partes que celebren el contrato cuantificar la obligación del alimentante en función de las necesidades vitales del alimentista.
- Su utilidad resulta especialmente patente en el caso de que sean los padres de una persona con discapacidad quienes transmitan al alimentante el capital en bienes muebles o inmuebles en beneficio de su hijo con discapacidad, a través de una estipulación a favor de tercero del art. 1257 CC.

El alimentista (beneficiario) no tiene porqué ser parte en el momento de celebración del contrato.

2.3. CONTENIDO BÁSICO DEL CONTRATO DE ALIMENTOS

Art. 1793 CC: *"La extensión y calidad de la prestación de alimentos serán las que resulten del contrato y, a falta de pacto en contrario, no dependerá de las vicisitudes del caudal y necesidades del obligado ni de las del caudal de quien los recibe"*. Entre obligado y alimentista no tiene porqué media relación familiar alguna, sino vínculo contractual.

Art. 1794 CC: *"La obligación de dar alimentos no cesará por las causas a que se refiere el art. 152, salvo la prevista en su apartado primero"*. Es decir, salvo a muerte del alimentista, el contrato no cesará, debido a su carácter tendencialmente vitalicio.

El cumplimiento de las obligaciones del alimentante pueden garantizarse mediante al recurso de la condición resolutoria expresa o el derecho de hipoteca en el caso de que los bienes sean registrables (art. 1797 CC: *"Cuando los bienes o derechos que se transmitan a cambio de los alimentos sean registrables, podrá garantizarse frente a terceros el derecho del alimentista con el pacto inscrito en el que se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita, además de mediante el derecho de hipoteca regulado en el art. 157 de la Ley Hipotecaria"*).



El incumplimiento de la obligación convencional de alimentos permite al alimentista optar entre exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, con la inmediata restitución de los bienes o capital recibidos (art. 1795 CC: *"El incumplimiento de la obligación de alimentos dará derecho al alimentista sin perjuicio de los dispuesto en el art. 1792, para optar entre exigir el cumplimiento, incluyendo el abono de los devengados con anterioridad a la demanda, o la resolución del contrato, con aplicación, en ambos casos, de las reglas generales de las obligaciones recíprocas. En caso de que el alimentista opte por la resolución, el deudor de os alimentos deberá restituir inmediatamente los bienes que recibió por el contrato, y, en cambio, el juez podrá, en atención a las circunstancias, acordar que la restitución, que, con respeto de o que dispone el artículo siguiente, corresponda al alimentista quede total o parcialmente aplazada, en su beneficio, por el tiempo y con las garantáis que se determinen"*.

Art. 1796 CC: *"De las consecuencias de la resolución del contrato, habrá de resultar para el alimentista, cuando menos, un superávit suficiente para constituir, de nuevo, una pensión análoga por el tiempo que le quede de vida"*.

Por último, el supuesto de muerte del alimentante, viene regulado en el art. 1792 CC: *"De producirse la muerte del obligado a prestar os alimentos o de concurrir cualquier circunstancia grave que impida la pacífica convivencia de las partes, cualquiera de ellas podrá pedir que la prestación de alimentos convenida se pague mediante la pensión actualizable a satisfacer por plazos anticipados que para esos eventos hubiere sido prevista en el contrato o, e no haber sido prevista, mediante la que se fije judicialmente"*.



CAPÍTULO 18

EL CONVENIO ARBITRAL

1. INTRODUCCIÓN

El **arbitraje** es un mecanismo de resolución de conflictos por el que las partes, de común acuerdo, los excluyen del conocimiento de los Jueces y Tribunales de Justicia por razones de operatividad y rapidez en la decisión.

1.1. REGULACIÓN NORMATIVA

Además de los arts. 1820 y 1821 CC, la regulación del arbitraje se encuentre en las siguientes leyes:

- *Ley de Arbitrajes de Derecho Privado, de 22 de diciembre de 1953*.
- *Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje*.
- *Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje*.

Cada una de las anteriores leyes ha derogado a la precedente, estando hoy vigente la Ley 60/2003. Esta, a su vez, ha sido modificada por:

- *Ley 11/2011, de 20 de mayo, de reforma de la Ley 60/2003, de regulación del arbitraje institucional en la Administración General del Estado.*
- *Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de implantación de la nueva Oficina judicial.*
- *Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la LEC.*

La LO 5/2011, de 20 de mayo, ha modificado algunos aspectos de la LO 6/1985. De 1 de julio, del Poder Judicial, en relación con el arbitraje.

1.2. EL CARÁCTER CONTRACTUAL DEL ARBITRAJE

En todo arbitraje subyace un acuerdo de naturaleza contractual entre las partes interesadas en la resolución de un conflicto.

En líneas generales, la jurisprudencia del TS, ratificada por el TC, considera que el arbitraje ha de derivar necesariamente de un sometimiento enteramente libre y voluntario consentido por las partes del contrato (carácter contractual), incompatible con cualquier condicionamiento de índole legal o simplemente ajeno a la voluntad de alguno de los contratantes, por proceder de formas de contratación anómalas.

1.3. LA IMPORTANCIA DEL ARBITRAJE

La importancia del arbitraje como mecanismo de resolución de conflictos jurídicos en la sociedad actual, en la que los litigios patrimoniales de gran trascendencia económica y, sobre todo, los conflictos provocados por el comercio internacional suelen ser sometidos a arbitraje con notoria preferencia frente al posible conocimiento por los Tribunales de Justicia.



- El Comité de Ministros del Consejo de Europa, en su Recomendación 12/1986, referente a medidas tendentes a prevenir y reducir la sobrecarga de trabajo de los Tribunales, postuló que os Gobiernos de la CEE adoptasen disposiciones adecuadas para que en os casos que se presten a ello, el arbitraje pueda constituir una alternativa más accesible y más eficaz a la acción judicial.
- Lo anterior supuso el arranque de la *Ley 36/1988, de 5 de diciembre,* por la que se establecía que el convenio arbitral no implica renuncia de las partes a su derecho fundamental de tutela judicial, consagrado en el art. 24 CE.
- La Resolución 40/72, de 11 de diciembre de 1985 de la ONU, por su parte, fue el impulsor de la *Ley 60/2003*, teniendo en cuenta las exigencias de la uniformidad del derecho procesal arbitral y las necesidades de la práctica del arbitraje comercial internacional.

2. EL CONVENIO ARBITRAL

2.1. CONCEPTO

El **convenio arbitral** es un acuerdo de voluntades de naturaleza contractual cuyo objeto radica en someter cuestiones litigiosas a la decisión de uno o varios árbitros. Dicho acuerdo podrá adoptar la forma de cláusula incorporada a un contrato o de acuerdo independiente, y deberá expresar la voluntad de las partes de someter a arbitraje todas o algunas de las controversias que hayan surgido o puedan surgir respecto de una determinada relación jurídica, contractual o no contractual.

2.2. TIPO DE ARBITRAJE

El arbitraje puede ser, a elección de las partes:

- **Arbitraje de Derecho**. Aquél que ha de ser resuelto y fundamentado atendiendo al conjunto de normas jurídicas aplicables al caso debatido. Por lo tanto, el árbitro ha de tener la condición de jurista, o siendo varios, al menos uno de ellos, salvo pacto expreso en contrario. La decisión arbitral habrá de ser motivada.
- **Arbitraje en equidad**. Aquél en el que los árbitros actuarán según su saber y entender, resolviendo el conflicto atendiendo a la justicia material del caso concreto planteado sin necesidad de fundamentar su decisión en norma jurídica alguna.

En la actualidad, todo arbitraje debe considerarse arbitraje de Derecho, ya que según el art. 34.1 Ley 60/2003: *"los árbitros sólo decidirán en equidad si las partes les han autorizado expresamente a ello"*.

2.3. FORMA DE CELEBRACIÓN

Desde la Ley de 1953 hasta la Ley 60/2003, vigente en la actualidad, los requisitos formales han ido suavizándose, así el art. 9 de esta última dispone lo siguiente:

"1. El convenido arbitral, que podrá adoptar la forma de cláusula incorporada a un contrato o de acuerdo independiente, deberá expresar la voluntad de las partes de someter a arbitraje todas o algunas de las controversias que hayan surgido o puedan surgir respecto de una determinada relación jurídica, contractual o no contractual.



2. Si el convenido arbitral está contenido en un contrato de adhesión, la validez de dicho convenio y su interpretación se regirán por o dispuesto en las normas aplicables a ese tipo de contrato.

3. El convenio arbitral deberá constar por escrito, en un documento firmado por las partes o en un intercambio de cartas, telegramas, télex, fax u otros medios de telecomunicación que dejen constancia del acuerdo. Se considerará cumplido este requisito cuando el convenio arbitral conste y sea accesible para su ulterior consulta en soporte electrónico, óptico o de otro tipo.

4. Se considerará incorporado al acuerdo entre las partes el convenio arbitral que conste en un documento al que éstas se hayan remitido en cualquiera de las formas establecidas en el apartado anterior.

5. Se considerará que hay convenio arbitral cuando en un intercambio de escritos de demanda y contestación su existencia sea afirmada por una parte y no negada por la otra.

6. Cuando el arbitraje fuere internacional, el convenio arbitral será válido y la controversia será susceptible de arbitraje si cumplen los requisitos establecidos por las normas jurídicas elegidas por las partes para regir el convenio arbitral, o por las normas jurídicas aplicables al fondo de la controversia, o por el derecho español".

2.4. CONTENIDO

El contenido mínimo del convenio arbitral para que sea considerado válido y vinculante para las partes:

- Voluntad de las partes de someterse al arbitraje.
- Determinación de la relación jurídica de la que, en su caso, resulten las controversias o cuestiones litigiosas a resolver.
- De no existir normas *ad hoc* para la designación de los árbitros o reglas relativas al procedimiento arbitral, se aplicarán las de carácter dispositivo. Así:
    - Para el nombramiento de árbitros: el art. 15 Ley 60/2003.
    - Para la sustanciación del procedimiento arbitral: arts. 24 y ss. Ley 60/2003.

3. OBJETO DEL ARBITRAJE

3.1. LA RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS O CUESTIONES LITIGIOSAS

De los arts. 2 y 9 de la Ley 60/2003, se infiere el **objeto propio del arbitraje**, consistiendo en el sometimiento a la decisión de los árbitros de las controversias o cuestiones litigiosas sobre materias de libre disposición conforme a Derecho.

La existencia de una verdadera controversia y el carácter jurídico de ésta excluye la existencia de una sentencia firme y definitiva sobre el tema.

3.2. ÁMBITO MATERIAL DEL ARBITRAJE

El **ámbito material del arbitraje** comprende aquellas materias sobre las que las partes tengan libre disposición conforme a Derecho. Así, las personas interesadas pueden someter las cuestiones litigiosas al procedimiento arbitral siempre que tengan reconocida capacidad suficiente y los litigios versen sobre materias disponibles para la autonomía privada.



La Ley 60/2003 no es aplicable a los arbitrajes laborales, que habrán de someterse a su regulación propia.

Por otro lado, el arbitraje asume un papel de mayor importancia en relación con la resolución de controversias del Derecho público, ya que la ley vigente, también regula el arbitraje institucional en la Administración General del Estado. Lo hace en la disposición adicional única, bajo la rúbrica *controversias jurídicas en la Administración General del Estado y sus organismos públicos*, para las se habrá de recurrir al procedimiento allí establecido sin que pueda acudirse a la vía administrativa ni jurisdiccional para resolverlas. En estos casos, las funciones arbitrales corresponden a la Comisión Delegada del Gobierno para la Resolución de Controversias Administrativas, integrada por los Ministros de Presidencia, de Economía y Hacienda, y de Justicia, así como los Ministros de departamentos afectados por la controversia.

4. LOS ÁRBITROS

Los **árbitros** habrán de ser personas naturales que se hallen en el pleno ejercicio de sus derechos civiles, siempre que no se lo impida la legislación a la que puedan estar sometidos en el ejercicio de su profesión (art. 13 Ley 60/2003). En caso de tratarse de arbitraje de Derecho, es necesario que los árbitros sean juristas.

Normalmente, el **colegio arbitral** se conforma de tres personas (*tria fiunt collegia*), designadas o propuestas, una por cada una de las partes y la tercera por consenso de ambas. No obstante, la exigencia del art. 12, solo consiste en que el número de árbitros debe ser impar, cabiendo todas las opciones posibles bajo tal condición. A falta de acuerdo, supletoriamente se aplica que se designará un solo árbitro, por razones de economía.

Además de la designación consensual, el art. 14 prevé que las partes podrán encomendar la administración del arbitraje y la designación de árbitros a:

- Corporaciones de derecho público que puedan desempeñar funciones arbitrales, según sus normas reguladoras.
- Asociaciones y entidades sin ánimo de lucro en cuyos estatutos se prevean funciones arbitrales.

Una vez designados, los árbitros disponen de amplias facultades en el procedimiento arbitral, quedando obligados a cumplir su encargo que consiste en dictar el laudo correspondiente. Si lo incumplieran, incurrirían en responsabilidad por los daños y perjuicios que causen por mala fe, temeridad o dolo, pudiendo el perjudicado entablar acción directa contra la institución a la que se haya encomendado el arbitraje. Por esto último, se exige a las instituciones públicas o los árbitros contratar un seguro de responsabilidad civil.

Por último, el arbitraje es de naturaleza retribuido. Por lo que antes de iniciar sus funciones, los árbitros podrán exigir a las partes las provisiones de fondos que estimen necesarias para atender a los honorarios y gastos de los árbitros y a los que puedan producirse en la administración del arbitraje.

5. EFECTOS DEL ARBITRAJE: EL LAUDO



El **laudo** es la decisión arbitral que pone fin a la controversia, que una vez firme, tiene el mismo valor y eficacia que una sentencia, produciendo efecto de cosa juzgada. Por lo que solo cabrá solicitar la revisión conforme a lo establecido en la LEC para las sentencias firmes.

El laudo debe dictarse por escrito y deberá contener:

- Las circunstancias personales de los árbitros y de las partes.
- La fecha y el lugar en que se dicta.
- La cuestión sometida a arbitraje.
- Una sucinta relación de las pruebas practicadas.
- Las alegaciones de las partes.
- La decisión arbitral, que deberá ser motivada, salvo que se trate de un lado pronunciado en los términos convenidos por las partes.
- Las costas del arbitraje y demás gastos originados en el procedimiento arbitral.

El laudo deberá ser notificado a las partes mediante entrega a cada una de un ejemplar firmado por los árbitros, pudiendo también ser protocolizado notarialmente si así lo solicita y a su costa cualquiera de las partes.

En principio, el plazo que disponen los árbitros para resolver será el definido por las partes. Si éstas no hubiesen señalado plazo alguno, la ley lo fija supletoriamente en seis meses, desde el día en que hubiera debido realizarse la contestación a la demanda o expiración del plazo para presentarla; pudiendo prorrogarlo los árbitros por un plazo no superior a dos meses mediante decisión motivada.

El plazo tiene carácter preclusivo, salvo que las partes concedan una prórroga con anterioridad a su expiración. Su expiración sin que se haya dictado el laudo determina la terminación de las actuaciones arbitrales y el cese de los árbitros, aunque no afecta al convenio arbitral, que podrá regenerar los efectos propios con independencia de la responsabilidad en que hubieran podido incurrir los árbitros por incumplimiento de sus obligaciones dentro de plazo.

5.1. RECURSOS CONTRA EL LAUDO

La ley otorga a las partes dos vías de impugnación del laudo:

- **La acción de anulación del laudo**. Los motivos de anulación del laudo son tasados y no permiten, como regla general, una revisión del fondo de la decisión de los árbitros. El laudo, aun impugnado, tiene fuerza ejecutiva.
    - **Procedimiento**. Tras una demanda y una contestación escritas, se siguen los trámites del juicio verbal.
        - La acción debe ser interpuesta ante la Audiencia Provincial o la Sala de lo Civil y de lo Penal del TSJ de la CCAA, de donde se hubiera dictado, dentro del plazo de los dos meses siguientes a la notificación del laudo.
        - La demanda debe acompañarse de los documentos justificativos del convenio arbitral y del laudo, y contener la proposición de los medios de prueba y los fundamentos que motiven la anulación.



- Contra la sentencia finalmente dictada por órgano competente, no cabrá recurso alguno.
- Las causas de anulación son las siguientes:
    - Que el convenio arbitral no existe o no es válido.
    - Que no ha sido debidamente notificada de la designación de un árbitro o de las actuaciones arbitrales o no ha podido, por cualquier otra razón, hacer valer sus derechos.
    - Que la designación de los árbitros o el procedimiento arbitral no se han ajustado al acuerdo entre las partes, salvo que dicho acuerdo fuera contrario a una norma imperativa de la ley, o, a falta de dicho acuerdo, que no se han ajustado a la ley.
    - Que los árbitros han resuelto sobre cuestiones no susceptibles de arbitraje.
    - Que el laudo es contrario al orden público.
- **El recurso de revisión del laudo**, conforme a lo establecido en la legislación procesal para las sentencias judiciales firmes. Son competentes para conocer del recurso de revisión del laudo, la Sala 1ª del TS o las Salas de lo Civil y Penal de los TSJ, conforme a lo dispuesto en la LOPJ.

5.2. LA IMPUGNACIÓN DEL LAUDO

El fallo del laudo puede ser ejecutado por las partes de forma voluntaria y sin intervención de autoridad jurisdiccional. En caso de discrepancia o resistencia, si fuera necesario acudir a la ejecución forzosa, las partes podrán obtenerla del Juez de Primera Instancia de lugar en donde hubiera sido dictado el laudo.

Dicha ejecución forzosa se regirá por lo dispuesto en la LEC, resultando aplicables los trámites establecidos para la ejecución de sentencias en los arts. 517 y siguientes de la LEC2000.

Por último, también es posible la ejecución en España de laudos arbitrales extranjeros, a través de *exequátur*, estableciendo el art. 46 Ley 60/2003 que:

- Se entiende por laudo extranjero el pronunciamiento fuera del territorio español.
- El exequátur de laudos extranjeros se regirá por el Convenio sobre reconocimiento y ejecución de las sentencias arbitrajes extranjeras, hecho en Nueva York, el 10/06/1958 sin perjuicio de lo dispuesto en otros convenios internacionales más favorables a su concesión, y se sustanciará según el procedimiento establecido en el ordenamiento procesal civil para el de sentencias dictadas por tribunales extranjeros.

Dado que España no ha formulado reserva alguna a dicho convenio, resulta aplicable con independencia de la naturaleza comercial o no de la controversia, y de si el laudo ha sido o no dictado en un Estado parte en el convenio.

6. LA GENERALIZACIÓN DEL ARBITRAJE EN LA LEGISLACIÓN CONTEMPORÁNEA

El clima político y cultural actual ha determinado la proliferación del arbitraje en numerosas disposiciones legislativas. Entre otras, cabe citar:



- El arbitraje en la regulación legal de los derechos de consumidores y usuarios, tanto en la propia LCU, en leyes autonómicas sobre la materia, y en disposiciones de carácter especial o reglamentario. Desde la aprobación de la LCU, el **arbitraje de consumo** ha sido regulado mediante los siguientes RD:
  - RD 636/1993, de 3 de mayo.
  - RD 231/2008, de 15 de febrero. Que comprende el arbitraje de consumo electrónico y el de consumo colectivo.
- El art. 38.2 Ley 16/1987, estableció que siempre que la cuantía de la controversia no exceda de 500000 pesetas, las partes someterán al arbitraje de la Junta cualquier conflicto que surja en relación con el cumplimiento del contrato, salvo pacto expreso en contrario. Artículo que fue declarado inconstitucional por vulnerar el carácter convencional del arbitraje.
- La Ley 19/1982, de 26 de mayo, derogada por la LEC-2000, previó también, sin pacto entre los interesados, el arbitraje del Ministerio de Agricultura respecto de os acuerdos interprofesionales y los acuerdos colectivos.
- El RD 1417/2006, de 1 de diciembre, que desarrolla el art. 17 Ley 51/2003, de 2 de diciembre, establece un sistema arbitral para la resolución de quejas y reclamaciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad por razón de discapacidad.



CAPÍTULO 19

LA FIANZA

1. EL CONTRATO DE FIANZA

1.1. IDEAS GENERALES: FIANZA SUBSIDIARIA Y FIANZA SOLIDARIA

La **fianza** consiste en una garantía de carácter personal para asegurar la satisfacción del acreedor de un derecho de crédito, previniendo el riesgo de insolvencia, total o parcial, del deudor. Así, se abre la posibilidad de acudir a otro patrimonio para la efectividad de la obligación: el del **fiador**, quien asume el compromiso de responder del cumplimiento si el deudor principal no la cumple.

Art. 1822 CC: *"Por la fianza se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de no hacerlo éste. Si el fiador se obligare solidariamente con el deudor principal, se observará lo dispuesto en la sección 4ª, capítulo III, título I, de este libro"*.

En la **fianza subsidiaria**, el fiador goza del **beneficio de excusión**, en cuanto el acreedor deberá perseguir los bienes propios del deudor principal antes de proceder contra aquél.

En la **fianza solidaria,** fiador y deudor principal quedan obligados de forma solidaria, pudiendo el acreedor reclamar el pago a cualquiera de los dos.

En la práctica, es más frecuente la fianza solidaria que la subsidiaria.

1.2. RELACIÓN DE FIANZA Y CONTRATO DE FIANZA

El **contrato de fianza** es el acuerdo celebrado entre fiador y acreedor, por el que aquél asume la obligación de asegurar el cumplimiento de la obligación del deudor principal, cuyo conocimiento no es necesario para la validez del acuerdo entre los dos primeros (art. 1823 CC: *"La fianza puede ser convencional, legal o judicial, gratuita o a título oneroso. Puede también constituirse, no sólo a favor del deudor principal, sino al del otro fiador, consintiéndolo, ignorándolo y aun contradiciéndolo éste"*.

No está sometido a regla especial de forma ni de capacidad de las partes (art. 1828 CC: *"El obligado a dar fiador debe presentar persona que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación que garantiza. El fiador se entenderá sometido a la jurisdicción del Juez del lugar donde esta obligación debe cumplirse"*).

Según el art. 1825 CC: *"Puede también prestarse fianza en garantía de deudas futuras, cuyo importe no sea aún conocido; pero no se podrá reclamar contra el fiador hasta que la deuda sea líquida"*.

A obligación asegurada debe ser válida, aunque la anulable sirve igualmente para la constitución de la fianza, mientras no haya sido objeto de impugnación (art. 1824 CC: *"La fianza no puede existir sin una obligación válida. Puede, no obstante, recaer sobre una obligación cuya nulidad pueda ser reclamada a virtud de una excepción puramente personal del obligado, como la de la menor edad. Exceptúase de la disposición del párrafo anterior el caso de préstamo hecho al hijo de familia"*).

1.3. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE FIANZA



- Es un contrato de carácter accesorio, en función de una obligación principal válida cuyo cumplimiento garantiza, afectándole todas sus vicisitudes. El límite máximo de la responsabilidad del fiador viene marcado por la obligación afianzada (art. 1826 CC: *"El fiador puede obligarse a menos, pero no a más que el deudor principal, tanto en la cantidad como en lo oneroso de las condiciones. Si se hubiera obligado a más, se reducirá su obligación a los límites de la del deudor"*).
- Es consensual. Y según el art. 1827 CC: *"La fianza no se presume: debe ser expresa y no puede extenderse a más de lo contenido en ella. Si fuere simple o indefinida, comprenderá no sólo la obligación principal, sino todos sus accesorios, incluso los gastos del juicio, entendiéndose, respecto de éstos, que no responderá sino de los que se hayan devengado después que haya sido requerido el fiador para el pago"*.
- Puede ser gratuita u onerosa.
  - Es onerosa, si el fiador recibe una contraprestación a cambio de afianzar la obligación ajena. En este caso, sería bilateral, ya reciba la contraprestación por parte del acreedor o del deudor principal.
  - Si es gratuita, el contrato será unilateral, por nacer sólo obligaciones a cargo del fiador y a favor del acreedor.
- El fiador cuenta con la acción de reembolso y de la subrogación en el crédito cuando haya pagado por el deudor.
- La fianza se considera un contrato abstracto y no causal.

2. CLASES DE FIANZA

2.1. FIANZA CONVENCIONAL, LEGAL Y JUDICIAL

Atendiendo a su origen, según el art. 1823 CC, la fianza puede ser:

- **Convencional**. Cuando surge de un contrato de fianza convenido espontáneamente entre fiador y acreedor, o exigido al deudor por el acreedor.
- **Legal**. Cuando por disposición de la ley, una persona ha de garantizar el cumplimiento de una determinada obligación mediante la intervención de un fiador.
- **Judicial**. Lo mismo que lo anterior, pero se debe a disposición del Juez, en lugar de la ley.

Art. 1854 CC: *"El fiador que haya de darse por disposición de la ley o de providencia judicial, debe tener las cualidades prescritas en el artículo 1828"*.

La providencia judicial o la disposición legal no genera por sí misma relación de fianza alguna, que sólo nacerá cuando otra persona asuma la posición de fiador.

2.2. FIANZA SIMPLE Y SUBFIANZA

La fianza simple, garantiza la obligación principal.

La fianza doble o subfianza, garantiza una fianza anterior; la obligación del fiador. Es decir, presupone la existencia de un fiador principal, y un fiador secundario: un fiador del fiador.

2.3. FIANZA INDEFINIDA O ILIMITADA Y FIANZA DEFINIDA O LIMITADA



La fianza indefinida o ilimitada es aquella que comprende la obligación principal, las responsabilidades accesorias de ésta e incluso los gastos del juicio.

La fianza definida o limitada es aquella que se circunscribe a la obligación principal o parte de la misma, concretamente señalada en el contrato. Dicho contrato debe ser interpretado de forma estricta.

3. CONTENIDO DEL CONTRATO DE FIANZA

El contenido de la fianza es una relación jurídica entre el fiador con el acreedor, además de la que le une con el deudor cuya obligación garantiza. Esquema que se complica si se da una pluralidad de fiadores.

4. LAS RELACIONES ENTRE ACREEDOR Y FIADOR

La obligación principal del fiador consiste en pagar la deuda, en el caso de no hacerlo el deudor y con la extensión que se haya pactado.

4.1. EL BENEFICIO DE EXCUSIÓN EN LA FIANZA SUBSIDIARIA

La obligación a cargo del fiador no nace de forma automática. Según el art. 1830 CC: *"El fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor sin hacerse antes excusión de todos los bienes del deudor"*. Y el art. 1832 CC dispone: *"Para que el fiador pueda aprovecharse del beneficio de excusión, debe oponerlo al acreedor luego que éste le requiera para el pago, y señalarle bienes del deudor realizables dentro del territorio español, que sean suficientes para cubrir el importe de la deuda"*. Así, por el **beneficio de excusión** el fiador tiene derecho a eludir el pago mientras no se demuestre la insolvencia del deudor.

4.2. LA EXCLUSIÓN DEL BENEFICIO DE EXCUSIÓN

La subsidiariedad de la posición del fiador desaparece en los casos en los que no entra en juego el beneficio de excusión, pues en tales supuestos, el acreedor puede dirigirse directamente contra el fiador.

Art. 1831 CC: *"La excusión no tiene lugar:*

1. Cuando el fiador haya renunciado expresamente a ella.

2. Cuando se haya obligado solidariamente con el deudor.

3. En el caso de quiebra o concurso del deudor (ya que el fiador no podrá señalar bienes suficientes del deudor que satisfagan la deuda).

4. Cuando éste no pueda ser demandado judicialmente dentro del Reino".

4.3. EL BENEFICIO DE DIVISIÓN EN EL CASO DE COFIANZA

Art. 1837 CC: *"Siendo varios los fiadores de un mismo deudor y por una misma deuda, la obligación a responder de ella se divide entre todos. El acreedor no puede reclamar a cada fiador sino la parte que le corresponda satisfacer, a menos que se haya estipulado expresamente la solidaridad.*



*El **beneficio de división** contra los cofiadores cesa en los mismos casos y por las mismas causas que el de excusión contra el deudor principal"*.

5. LAS RELACIONES ENTRE DEUDOR Y FIADOR

5.1. LA LLAMADA RELEVACIÓN DE LA FIANZA

Aun antes de haber pagado, el fiador puede proceder contra el deudor principal a fin de que éste le releve de la fianza o le garantice el reembolso del pago a realizar por el fiador.

Art. 1843 CC: *"El fiador, aun antes de haber pagado, puede proceder contra el deudor principal:*

1. Cuando se ve demandado judicialmente para el pago.

2. En caso de quiebra, concurso o insolvencia.

3. Cuando el deudor se ha obligado a relevarle de la fianza en un plazo determinado, y este plazo ha vencido.

4. Cuando la deuda ha llegado a hacerse exigible, por haber cumplido el plazo en que debe satisfacerse.

5. Al cabo de diez años, cuando la obligación principal no tiene término fijo para su vencimiento, a menos que sea de tal naturaleza que no pueda extinguirse sino en un plazo mayor de los diez años.

En todos estos casos la acción del fiador tiende a obtener relevación de la fianza o una garantía que lo ponga a cubierto de los procedimientos del acreedor y del peligro de insolvencia en el deudor".

Dicho precepto se refiere a las relaciones internas entre acreedor y deudor, no afectando al acreedor, quien podrá reclamar el cumplimiento de la obligación afianzada al fiador, según sea la fianza subsidiaria o solidaria.

El deudor no podrá relevar de la fianza por sí mismo al fiador, sin contar con la voluntad concorde del acreedor.

5.2. LA POSICIÓN DEL FIADOR SOLVENS

Si el fiador llega a pagar por el deudor principal, tiene derecho a reclamarle el reintegro de lo efectivamente pagado. A tal efecto, el **fiador *solvens*** dispone de dos vías:

- **La acción de reintegro o reembolso**. Regulada en el art. 1838 CC: *"El fiador que paga por el deudor debe ser indemnizado por éste. La indemnización comprende:*
    1. *La cantidad total de la deuda.*
    2. *Los intereses legales de ella desde que se haya hecho saber el pago al deudor, aunque no los produjese para el acreedor.*
    3. *Los gastos ocasionados al fiador después de poner éste en conocimiento del deudor que ha sido requerido para el pago.*
    4. *Los daños y perjuicios, cuando procedan.*
    La disposición de este artículo tiene lugar aunque la fianza se haya dado ignorándolo el deudor"
- **La subrogación legal**. Regulada en el art. 1839 CC: *"El fiador se subroga por el pago en todos los derechos que el acreedor tenía contra el deudor. Si ha transigido con el acreedor, no puede pedir al deudor más de lo que realmente haya pagado"*.



5.3. EL RESARCIMIENTO DEL FIADOR SOLVENS

El fiador *solvens* cuenta con ambas acciones, debiendo decidir cuál de ellas ejercita. En todo caso, sea cual sea la opción escogida, hay que tener presente las siguientes reglas:

- Art. 1840 CC: "*Si el fiador paga sin ponerlo en noticia del deudor, podrá éste hacer valer contra él todas las excepciones que hubiera podido oponer al acreedor al tiempo de hacerse el pago"*. Consiste en una carga del fiador *solvens*.
- Art. 1842 CC: *"Si e fiador ha pagado sin ponerlo en noticia del deudor, y éste, ignorando el pago, lo repite por su parte, no queda al primero recurso alguno contra el segundo, pero sí contra el acreedor"*. Supuesto del doble pago, consistiendo el del fiador en un pago indebido, por el que deberá repetir exclusivamente contra el acreedor.
- Art. 1841 CC: *"Si la deuda era a plazo y el fiador la pagó antes de su vencimiento, no podrá exigir reembolso del deudor hasta que el plazo venza"*. En tal caso, el devengo de los intereses legales considerados en el art. 1838 CC no comienza hasta el momento de vencimiento del plazo.

6. LAS RELACIONES DE LOS COFIADORES ENTRE SÍ

Art. 1837 CC: *"Siendo varios los fiadores de un mismo deudor y por una misma deuda, la obligación a responder de ella se divide entre todos. El acreedor no puede reclamar a cada fiador sino la parte que le corresponda satisfacer, a menos que se haya estipulado expresamente la solidaridad. El beneficio de división contra los cofiadores cesa en los mismos casos y por las mismas causas que el de excusión contra el deudor principal"*.

No obstante, si uno de ellos paga la deuda al completo, podrá reclamar a cada uno de los otros la parte que proporcionalmente le corresponda satisfacer, en virtud del art. 1844 CC: *"Cuando son dos o más los fiadores de un mismo deudor y por una misma deuda, el que de ellos haya pagado podrá reclamar de cada uno de los otros la parte que proporcionalmente le corresponda satisfacer. Si alguno de ellos resultare insolvente, la parte de éste recaerá sobre todos en la misma proporción. Para que pueda tener lugar la disposición de este artículo, es precios que se haya hecho el pago en virtud de demanda judicial, o hallándose el deudor principal en estado de concurso o quiebra"*.

Por último, establece el art. 1845 CC: *"En el caso del artículo anterior podrán los cofiadores oponer al que pagó las mismas excepciones que habrían correspondido al deudor principal contra el acreedor y que no fueren puramente personales del mismo deudor"*.

7. LA FIANZA SOLIDARIA

La fianza solidaria se caracteriza por la inexistencia del beneficio de excusión a favor del fiador. Ergo, el acreedor puede reclamar el cumplimiento de la obligación asegurada tanto al deudor principal como al fiador solidario.

Doctrinalmente, se afirma que hasta el momento del pago son aplicables las reglas sobre las obligaciones solidarias para fundamentar la posible reclamación del acreedor al fiador en el art. 1144 CC, mientras que una vez que el fiador ha atendido el pago, deberían aplicarse las reglas propias de la fianza.



Sin embargo, la facultad de elección que tiene el acreedor para dirigirse indistintamente contra el deudor principal o contra cualquiera de los cofiadores puede fundamentarse en el art. 1831.2 CC. Por ello, debe primar la aplicación con carácter general de las reglas propias de la fianza, pero resaltando que la cualidad de fiador solidario no equivale a la de codeudor solidario (STS 07/05/1987).

Conclusión: la fianza solidaria es una figura autónoma, que se caracteriza por la inexistencia de beneficio de excusión (STS 11/11/1987).

8. EL AVAL A PRIMER REQUERIMIENTO

El **aval a primer requerimiento**, garantía a primera demanda o a primera solicitud, consiste en un acuerdo por el cual, la entidad garante garantiza el cumplimiento de la deuda u obligación del deudor frente a su acreedor que, así, acaba por convertirse realmente en un beneficiario del aval y puede requerir el pago correspondiente a la entidad garante requiriéndola directamente de pago en caso de producirse la falta de cumplimiento de la obligación garantizada.

Sigue siendo una relación triangular, que se caracteriza por formular una garantía desligada del conjunto de obligaciones inherentes a la relación contractual que originariamente pudiera vincular a las partes implicadas al inicio.

Constituye una garantía atípica fundada en el principio de autonomía privada del art. 1255 CC: *"Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público"*.

9. EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE FIANZA

Art. 1847 CC: *"La obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor, y por las mismas causas que las demás obligaciones"*. Además de las previstas en este precepto, se contemplan otras causas de extinción:

- Art 1851 CC: *"La prórroga concedida al deudor por el acreedor sin el consentimiento del fiador extingue la fianza"*. Pues se podría producir insolvencia del deudor en ese tiempo prorrogado.
- Art. 1852 CC: *"Los fiadores, aunque sean solidarios, quedan libres de su obligación siempre que por algún hecho del acreedor no puedan quedar subrogados en los derechos, hipotecas y privilegios del mismo"*.



REPASO DEL BLOQUE VIII

1. El contrato de renta vitalicia puede constituirse mediante resolución judicial :
    a. Verdadero.
    b. Falso.
2. El laudo n puede ser ejecutado forzosamente:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
3. La excusión no procede en caso de quiebra o concurso del deudor:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
4. La fianza solo puede ser gratuita, en ningún caso puede ser onerosa:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
5. El convenio arbitral no posee naturaleza contractual:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
6. La obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
7. El laudo de los árbitros no tiene efectos de cosa juzgada:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
8. La prórroga concedida al deudor por el acreedor sin consentimiento del fiador no extingue la fianza:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
9. No es nula, en el contrato de renta vitalicia, la renta constituida sobre la vida de una persona muera a la fecha de otorgamiento:
    a. Verdadero.
    b. Falso.
10. El contrato de vitalicio o de alimentos es el mismo que el de alimento entre parientes regulado en el art. 142 y siguientes del Código Civil:
    a. Verdadero.
    b. Falso.

1-V; 2-F; 3-V; 4-F; 5-F; 6-V; 7-F; 8-F; 9-F; 10-F



BIBLIOGRAFÍA

- *Contratos: Principios de Derecho Civil.* Carlos Lasarte. ISBN: 9788416402250.
- *Código Civil y legislación complementaria.* Enlace: https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=034_Codigo_Civil_y_legislacion_complementaria&modo=1
- Test de autoautoevaluación por bloques de la plataforma alf.

